



82166 Gräfelfing

Stilvolle Altbauvilla mit Gästehaus, Traumgarten und Pool in vorzüglicher Lage



5.550.000 €

Kaufpreis

387 m²

Wohnfläche

1736 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	387 m ²
Nutzfläche	620 m ²
Grundstücksfläche	1.736 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	80,7 m ²
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.550.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.04.2020
gültig bis	29.04.2030
Baujahr (Haus)	1938
Energieverbrauchskennwert	163
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1938
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: heller Kalkstein in der Diele; Ahorn-Schiffsbodenparkett (geölt) im restlichen Erdgeschoss, im Ober- und Dachgeschoss sowie im Hobbyraum des Untergeschosses
- Natursteinkamin im Livingbereich
- Fußbodenheizung auf allen drei Wohnetagen, individuell regulierbar über Raumthermostate
- Schreiner-Einbauküche mit Kochinsel und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Ceran-Kochfeld, Backofen, Mikrowelle (alles Imperial), Dunstabzug, Geschirrspüler (Miele), Side-by-Side-Kühlschrank mit Eiswürfelspender (General Electric), flächenbündig eingelassener Edelstahlspüle einschl. Abtropfbecken und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit hellem Kalkstein, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche einschl. Schwalldusche, Doppelwaschtisch, Vola-Armaturen, beleuchtetem Spiegel, separater WC-Nische, Dampfbad und zusätzlichem Handtuchheizkörper; zusätzliches separates WC auf der Etage
- Kinderbad (Dachgeschoss), gestaltet mit hellem Kalkstein, ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken (Flaminia), beleuchtetem Spiegel, Vola-Armaturen und WC
- Duschbad im Wintergarten (Poolhouse), ausgestattet mit bodengleicher Dusche inkl. Rainshower, beleuchtetem Spiegel, Vola-Armaturen, Handtuchwärmer und separatem WC
- Gäste-WC (Erdgeschoss), ausgestattet mit Handwaschbecken (Duravit), beleuchtetem Spiegel und WC
- Weiße Holzsprossenfenster, 2-fach verglast und abschließbar auf allen drei Wohnetagen
- Maßgeschreinerte Einbauten: Wandschränke im Garderobenraum, komplette Masterankleide, Regale im Dachstudio
- Wandgestaltung mit Stuccolustro im Entrée, im Treppenhaus und im Vorraum im Dachgeschoss
- Innentüren aus Naturholz mit vernickelten Bisschop-Beschlägen (Modell "Dessau")
- Zahlreiche Deckenspots
- Gegensprechanlage auf allen drei Wohnetagen
- Alarmanlage mit Notruf im Masterbereich
- Gartenhaus zur Aufbewahrung von Geräten und Möbeln, mit Steckdosen und Beleuchtung
- Außen-Pool (ca. 42 m²), beheizbar, mit elektrisch betriebener Abdeckung
- Wasseranschlüsse im Garten
- Regenwasser-Zisterne für die Gartenbewässerung und das Brauchwasser (WCs)
- Solarunterstützte Warmwasserbereitung
- GÄSTEHAUS
- Eichen-Dielenparkett, geölt (2018)



- Konvektorheizung, bodengleich
- Küchenzeile (2018) mit mattgrauen Fronten und schwarzer Naturstein-Arbeitsfläche, ausgestattet mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank, Waschmaschine (alles Bosch)
- Tageslicht-Duschbad (2018), gestaltet mit weißem Glasmosaik, ausgestattet mit Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Waschbecken (Duravit), Unterputz-Armaturen (Vola), großem Spiegel, WC (Laufen), Handtuchheizkörper und verspiegeltem Wandschränkchen
- Einbauten: raumhohe mattweiße Regal- bzw. Schrankeinbauten im Wohn-/Esszimmer und beiden Schlafzimmern
- Vorhangschienen, deckenbündig
- Deckenspots in allen Räumen
- Videogegegensprechanlage



Beschreibung

Eingebettet in ein idyllisch eingewachsenes Gartengrundstück mit parkähnlichem Charakter fasziniert dieses besonders reizvolle Domizil mit äußerst großzügigen, perfekt gegliederten Räumlichkeiten, die sich über ca. 387 m² erstrecken und auf drei Ebenen verteilen. Die klassische Fassade der Villa aus dem Jahr 1938/39 strahlt mit weißen Holzsprossenfenstern und blaugrauen Klappläden historischen Charme aus. Ahornparkett mit Fußbodenheizung, Natursteinbäder, maßgeschreinerte Einbauten und ein Kamin unterstreichen die Wertigkeit und lassen ein ebenso repräsentatives wie komfortables Wohnumfeld entstehen.

Im Erdgeschoss sieht der gelungene Grundriss Wohnen, Essen und Kochen sowie einen Wintergarten vor. Das Raumangebot im Obergeschoss umfasst einen Masterbereich mit Ankleide und Ensuite-Bad und zwei weitere (Schlaf-)Zimmer. Im Dachgeschoss befinden sich drei nahezu gleichwertige (Kinder-)Zimmer, ein Bad und ein Studio im ausgebauten Dachspitz. Hinzu kommen im Untergeschoss neben Vorrats-, Hauswirtschafts-, Abstellflächen- und Heizungsraum, ein Weinkeller und ein heller, wohnlicher Hobbyraum.

Ebenfalls auf dem Grundstück liegt ein zweites, völlig autarkes Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 75 m², das sich ideal als Gästehaus, Atelier oder Büro-Dependance anbietet. Ein traumhafter, grün eingewachsener Südgarten, Sonnenterrassen und ein Pool ergänzen die attraktive Villa in exquisiter Gräfelfinger Lage. Eine Doppelgarage und ein Außenstellplatz runden das Objekt ab.

Lage

Die eigenständige Gemeinde Gräfelfing gehört zu den attraktivsten, begehrtesten Wohngebieten im Münchner Südwesten. Durch den gewachsenen Ortskern, die hervorragende Infrastruktur und den einmaligen Freizeitwert genießt man hier höchste Lebensqualität. Große Grundstücke mit prächtigem alten Baumbestand verleihen Gräfelfing seinen unverwechselbaren Charakter als Gartenstadt.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in absoluter Bestlage, inmitten des historischen Villenviertels von Gräfelfing. Denkmalgeschützte und moderne Anwesen in parkähnlichen Gärten schaffen hier ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Anspruch.

Gräfelfing bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Sparten, Ärzte und Apotheken, Banken und Post, Bibliothek, Kino, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten. Die traumhaften Erholungsgebiete des Würmtals und Fünfseenlandes mit mehreren Golfplätzen liegen ganz in der Nähe. Die S-Bahnhaltestelle „Gräfelfing“, die man schnell erreicht, schafft eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV und die Münchner City.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







