82166 Gräfelfing

größer als man denkt! sofort verfügbare Doppelhaushälfte mit Südgarten, Souterrain & Tiefgarage



Kaufpreis
1.250.000 €

Wohnfläche
132 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS ImmibilienService GmbH

Florian Bauer
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	50 m²
Wohnfläche	132 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	230 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
Außencourtage	2% inkl. 19% MwSt. fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages
Courtage-Hinweis	2% inkl. 19% MwSt. fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	25.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2011
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.07.2029
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICHT
Energieverbrauchkennwert	71.40

Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche offene Küche
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja

Objektbeschreibung

Schöne Doppelhaushälfte mit gepflegtem Garten, vielseitigem Souterrain und direktem Tiefgaragenzugang

Online-ID: CZBRWXMZ

Objekt-Nr.: 7797

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Diese attraktive Doppelhaushälfte mit einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 180qm (inkl. Souterrain) überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsdetails und außergewöhnlich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der gepflegte Garten, der großzügige Wohnbereich sowie das hervorragend ausgebaute Souterrain schaffen ein Wohnkonzept, das sowohl Familien als auch anspruchsvolle Berufstätige begeistert.
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin, offen gestalteter Einbauküche und angrenzendem Wintergarten. Von hier aus gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Eine elegante Natursteintreppe führt in die oberen Wohnebenen. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Hochwertige Schreiner-Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Stauraum und unterstreichen den gepflegten Charakter des Hauses.
Ein besonderes Highlight ist das voll ausgebaute Souterrain mit hohen Decken und außergewöhnlich viel Tageslicht. Hier steht Ihnen ein großzügiger Bereich mit Dusche und WC, einer Sauna, einem Kellerraum, einem kleinem Zimmer und ein helles Schlafzimmer zur Verfügung.
Ob Homeoffice, Gästebereich oder Fitnessbereich - die Möglichkeiten sind vielfältig.

Ein Atrium sorgt für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Hier wäre ein separater Zugang über eine planbare Treppe denkbar, wodurch sich der Bereich ideal für ein Büro oder eine teilweise eigenständige Nutzung eignet.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den direkten Zugang zur Tiefgarage sowie einen eigenen Einzelstellplatz.

Ein Haus mit viel Potenzial, großzügigem Raumangebot und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in einem gepflegten Wohnumfeld.

Objekt-Titel

größer als man denkt! sofort verfügbare Doppelhaushälfte mit Südgarten, Souterrain & Tiefgarage

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Gräfelfing, einer der begehrtesten Gemeinden im Münchner Westen. Die Kombination aus gehobenem Wohnumfeld, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen nach München macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Selbstständige.

Ein besonderer Vorteil ist die direkt vor dem Haus gelegene Bushaltestelle „Würmtalstraße“. Die Buslinie 268 verbindet Gräfelfing mit den wichtigen Verkehrsknotenpunkten U-Bahnhof Großhadern (U6), S-Bahnhof Lochham (S6), Martinsried sowie dem Bahnhof München-Pasing mit Anschluss an S-Bahn, Regional- und Fernverkehr.

Die S-Bahn-Station Gräfelfing (S6) ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in Richtung Starnberg und Tutzing.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Neben REWE, EDEKA und Lidl befinden sich das Einkaufszentrum Martinsried, verschiedene Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Gastronomieangebote im direkten Umfeld. Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die nahegelegene Anschlussstelle Gräfelfing der A96 gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie das gesamte südwestliche Umland.

Auch wirtschaftlich zählt Gräfelfing zu den attraktivsten Standorten im Landkreis München. Besonders für Freiberufler und Unternehmer interessant ist der vergleichsweise niedrige Gewerbesteuerhebesatz von 250 %, der deutlich unter dem Niveau der Landeshauptstadt München liegt.

Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler Anbindung an die Metropolregion München.

Ausstattungs-Beschreibung

Highlights auf einen Blick:

- Sofort verfügbar – bezugsfrei und kurzfristig nutzbar
- Gesamt Wohn-/Nutzfläche ca. 180 m² davon ca. 110m² im EG und OG und ca. 70 m² Nutzfläche im ausgebautem Souterrainbereich mit Küchenanschlüsse, Badezimmer und helle Wohnqualität im Souterrain Potenzial für separaten Außenzugang über den vorhandenen Lichtschacht
- Ideal für Homeoffice, Büro, Praxis oder separate Einheit
- Direkter Zugang von der Tiefgarage ins Haus
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Möglichkeit zur Nachrüstung einer Wallbox
- Wintergarten, Kamin und sonniger Südwestgarten
- Baumhaus und Gartenhütte
- Attraktive Lage in Gräfelfing mit hervorragender Infrastruktur

Impressionen























































