

82166 Gräfelfing

Klassische Villa von 1928 mit 6 Schlafzimmern, viel Charme und Traumgarten in unverbauter Bestlage



Kaufpreis
3.980.000 €

Wohnfläche
252 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	418 m²
Wohnfläche	252 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	6
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.230 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.980.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	1928
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2021

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1928
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	146.7
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Klassische Villa von 1928 mit 6 Schlafzimmern, viel Charme und Traumgarten in unverbauter Bestlage

Lage-Beschreibung

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 altem Baumbestand verleihen Gräfelfing seinen unverwechselbaren Gartenstadt-Charakter.

.....
Online-ID:
UEHRADDG
.....

Objekt-Nr.:
HS 1879
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Altbau-Villa befindet sich in absoluter Bestlage, inmitten des historisch gewachsenen Villenviertels von Gräfelfing. Eine reizvolle Mischung aus denkmalgeschützten und modernen Anwesen prägt das ebenso exklusive wie familiengerechte Wohnumfeld. Weitläufige Gärten mit parkähnlichem Flair unterstreichen das idyllische, intakte Ambiente.

Gräfelfing bietet alles, was das tägliche Leben angenehm und familienfreundlich macht: ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Kitas (darunter auch bilinguale und Waldorf-Einrichtungen), Schulen aller Sparten, Ärzte und Apotheken, Banken und Post, Bibliothek, Kino, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten. Die Erholungsgebiete des Würmtals und Fünfseenlandes mit renommierten Golfclubs und traumhaften Segelrevieren liegen ganz in der Nähe. Die nur ca. neun Gehminuten entfernte S-Bahnhaltestelle „Gräfelfing“ sorgt für eine bequeme, direkte Verbindung in die Münchner City.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Fischgrätparkett in den Repräsentationsräumen des Hochparterres; Weichholz-Dielen in den Schlafräumen (Ober- und Dachgeschoss)
- Schwarz-weißer Fliesenboden in klassischem Schachbrettmuster in Diele, Küche und Gäste-WC
- Historisches Treppenhaus mit erneuerten Trittstufen
- Schreiner-Einbauküche mit weißen Fronten im modernen Landhaus-Stil und Holz-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld (Imperial), Abluft-Dunstabzug, breitem Backofen (Imperial), Geschirrspüler (Miele), XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach (Miele)
- Erneuerungsbedürftige Kitchenette im Untergeschoss, ausgestattet mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Spüle
- Tageslicht-Masterbad en suite (Obergeschoss), gestaltet mit schwarzen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Eckdusche, Waschbecken, WC und Deckenspots
- Zusätzliches Duschbad (Obergeschoss), gestaltet mit schwarzen Boden und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Eckdusche, Waschbecken, WC und Deckenspots
- Kinderbad (Dachgeschoss), gestaltet mit schwarzen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Einfaches Duschbad im Untergeschoss
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), gestaltet mit schwarz-weißem Fliesenboden in klassischem Schachbrettmuster und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Naturstein-Waschtisch („Nero Assoluto“) samt Einsatzbecken und Stil-Armatur, WC und Deckenspots
- Maßeinbauten: Kleiderschränke in drei der vier Schlafzimmer im Obergeschoss sowie in einem der Dachgeschoss-Zimmer
- Regal im Wohnbereich
- Deckenspots im Garderobenbereich
- Aufbaustrahler in beiden Dachgeschoss-Zimmern
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Historische Kassetentüren (bis ca. 2,35 m) mit mattweißer Lackierung und Messing-Beschlägen; historische Türzargen mit giebelförmigen Bekrönungen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach isoliertverglast
- Umlaufender Deckenstuck mit integrierten Vorhangschienen in den Repräsentationsräumen und einigen Schlafzimmern
- Teilüberdachte Sonnenterrasse
- Ehemalige Garage, aktuell genutzt als Schuppen/Gartenhaus
- Freistehende Doppelgarage (Baujahr 2000) mit zwei elektrisch betriebenen Toren und breiter Flügeltür mit Glaseinsätzen zum Garten

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Einfamilien-Villa wurde 1928 in ruhiger, idyllischer Lage gegenüber einer ausgedehnten parkähnlichen Freifläche inmitten des historischen Gräfelfinger Villenviertels erbaut. Die herrschaftlich anmutende Fassade begeistert durch einen vorspringenden Mittelerker, weiße Holz-Sprossenfenster, Putzfaschen und Holz-Klappläden. Ein imposantes Walmdach unterstreicht die außergewöhnliche Präsenz dieses Altbaus.

Schönes Eiche-Fischgrätparkett, weiße Kassettentüren mit Messingbeschlägen, ein eindrucksvolles Treppenhaus sowie Deckenhöhen bis nahezu 2,80 Meter schaffen ein äußerst einladendes, stilvolles Ambiente. Dank der freien Lage fällt aus allen Himmelsrichtungen reichlich Tageslicht in die Räume und sorgt selbst an bedeckten Tagen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Räumlichkeiten erstrecken sich mit rund 250 m² Wohnfläche über drei Ebenen und umfassen neben einer Küche und atemberaubenden Repräsentationsräumen sechs Schlafzimmer, drei Bäder sowie ein Gäste-WC. Im Untergeschoss kommen flexibel nutzbare Flächen, ein viertes Bad sowie Hauswirtschafts- und Abstellräume hinzu. Ein Highlight ist der traumhaft eingewachsene Garten mit umlaufender Fläche in Süd-Ost-Ausrichtung.

Im Jahr 1994 fanden eine aufwändige Modernisierung und Grundrissänderungen statt. 2000 wurde eine freistehende Doppel-Garage erbaut und im Jahr 2021 die Gasheizung erneuert. Im Rahmen einer Renovierung lässt sich die Familien-Villa in die heutige Zeit überführen.

sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



