



82166 Gräfelfing

Stilvolles Familiendomizil mit idyllischem Garten und Anliegerwohnung in bester Gräfelfinger Lage



3.870.000 €

Kaufpreis

241 m²

Wohnfläche

1207 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kai Rosemeier

Tel.: +49 89 15 94 55-102

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	241 m²
Nutzfläche	421 m²
Grundstücksfläche	1.207 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	4
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.870.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.07.2033
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	134.0
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1984
letzte Modernisierung	2015



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Fliesen in Eichendielenoptik in den Wohnräumen, Parkett in den Schlafzimmern und im Hobbyraum, Fliesen in Entrée und Küche, Feinstein in den Bädern
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat steuerbar über Raumthermostate
- Holzbefeuertes Kamin im Livingbereich
- Moderne Einbauküche mit weißen Fronten und Arbeitsflächen aus Naturstein, ausgestattet mit Einbau-Backofen und Dampfgarer, extrabreitem Induktionskochfeld, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination (alles Siemens) und Silgranit-Spüle (Blanco)
- Masterbad, mit Feinstein in Naturstein-Optik gestaltet, ausgestattet mit Doppel-Waschtisch mit Unterschränken, Aufsatzbecken (Villeroy & Boch) und Dornbracht-Armaturen, Wanne, bodengleiche Dusche inkl. Rainshower, WC (Villeroy & Boch), beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer, Sound-System und Deckenstrahlern
- Duschbad (Gästebereich), analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit Unterschrank, Aufsatzbecken (Villeroy & Boch) und Dornbracht-Armatur, bodenebene Dusche inkl. Rainshower, WC (Villeroy & Boch), Handtuchwärmer, beleuchtetem Spiegel und Deckenstrahlern
- Duschbad (Kinderbereich), analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch, Armaturen von Dornbracht, begehbare Dusche inkl. Rainshower, WC (Villeroy & Boch), beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer und Deckenstrahlern
- Gäste-WC, mit dunklen Bodenfliesen gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit Aufsatzbecken (Villeroy & Boch) und Dornbracht-Armatur, WC (Villeroy & Boch) und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Schreinereinbauten in der Garderobe, in der Ankleide, im Gästezimmer und in den Kinderzimmern
- Holz-Alu-Fenster, innen weiß, teilweise 3-fach verglast; nahezu alle Fenster abschließbar
- Elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern; teilweise innenliegende Wabenplissees
- Weiße Innentüren, teilweise mit Glaseinsatz, mit Edelstahlbeschlägen
- Vorhangstangen
- LAN-Verkabelung
- Lichtkonzept: dimmbare Deckenstrahler im gesamten Haus, Wandspots und Wandleuchte (Occhio) im Treppenhaus, Deckenleuchten (Occhio) in der Garderobe
- Video-Gegensprechanlage im Erd- und Dachgeschoss
- Alarmanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- Terrasse mit Wasseranschluss, Beleuchtung und Steckdose, zusätzlicher Wasseranschluss vor dem Haus, überdachter Grillplatz mit Pizzaofen, Gartenschuppen
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor und Zahlencode, ausgestattet mit Starkstromanschluss und angrenzendem Abstellraum



Einliegerwohnung:

- Böden: Fliesen in Eichendielenoptik im Livingbereich, Parkett im Hobbyraum (Untergeschoss), Marmor im Eingangsbereich, Fliesen in der Küche, Feinstein im Gäste-WC und Duschbad
- Fußbodenheizung (Erdgeschoss und Hobbyraum im Untergeschoss), separat steuerbar über Raumthermostate
- Holzbefuerter Kamin im Livingbereich
- Einbauküche, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug (alles AEG), Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination (beides Zanussi)
- Duschbad (Untergeschoss), analog zu den Bädern im Haus gestaltet, ausgestattet mit begehrter Dusche, Waschtisch, WC (beides Villeroy & Boch), beleuchtetem Spiegelschrank und Deckenstrahlern
- Gäste-WC mit Waschtisch, WC und beleuchtetem Spiegel
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Schreinereinbauten im Eingangsbereich
- Holz-Alu-Fenster, innen weiß, 3-fach verglast, abschließbar
- Weiße Innentüren, teilweise mit Glaseinsatz, mit Edelstahlbeschlägen
- Dimmbare Deckenspots
- Vorhangstangen
- Terrasse, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss



Beschreibung

Am Ende einer Anwohner-Sackgasse, umgeben von architektonisch anspruchsvollen Neubauten und gepflegten Einfamilienhäusern, präsentiert sich dieses Objekt in absolut ruhiger, naturnaher Waldrandlage. Eingebettet in ein idyllisches, ca. 1.207 m² großes Gartengrundstück strahlt das Objekt Großzügigkeit und zugleich eine friedliche Atmosphäre aus.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 196 m² und verteilen sich auf zwei Wohnetagen. Im Erdgeschoss interpretiert der vorzügliche Grundriss Wohnen, Essen und Kochen auf höchstem Niveau. Ein helles Gäste-WC und eine Garderobennische mit nützlichen Einbauten runden diese Ebene ab. Das Dachgeschoss zeigt sich absolut familienfreundlich. Hier sind je nach Bedarf vier (Schlaf-)Zimmer sowie drei Bäder vorhanden. Neben einem Vorrats- und Hauswirtschaftsraum sind im Untergeschoss zwei wohnliche, helle Hobbyräume untergebracht. Eine autarke, hochwertig ausgestattete Anliegerwohnung mit einem eigenen Außenzugang bietet auf ca. 45 m² und zwei Ebenen einen Livingbereich, eine Küche, ein Gäste-WC, ein Duschbad, einen taghellen Hobbyraum und einen Hauswirtschaftsraum. Zum Objekt gehört eine Doppelgarage.

Highlight ist der zauberhafte Garten: eine charmante grüne Oase mit vielfältiger Bepflanzung, altem Baumbestand, einem Teich und einem überdachten Grillplatz. Die Sonnenterrassen vor dem Haus laden zu genussvollen Mahlzeiten im Freien ein, während die weitläufigen Rasenflächen ideale Möglichkeiten für Spiel, Entspannung und gemütliche Sonnenplätze zum Sitzen oder Liegen bieten.

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, nur wenige Schritte vom Waldrand entfernt. 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 mit dem Rad 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.









