



82166 Gräfelfing

Äußerst charmante Altbauvilla mit prachtvollem Garten und Pool



3.090.000 €

Kaufpreis

214 m²

Wohnfläche

1361 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach

Tel.: +49 89 15 94 55-124

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	214 m²
Nutzfläche	348 m²
Grundstücksfläche	1.361 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.090.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.02.2036
Baujahr (Haus)	1950
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	202.8
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1950
letzte Modernisierung	1998
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Stilvolles Parkett im Wohn-/Essbereich; weiße Sockelleisten
- Heller Naturstein im Entree und in der Wohnküche
- Teppichböden im Dachgeschoss und Dachspitz
- Einbauküche mit weißen Fronten und Stangengriffen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler (beides Bosch), Dunstabzug mit Abluft (Siemens), freistehender Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr)
- Masterbad, ausgestattet mit Wanne, breitem Waschtisch, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Kinderbad, ausgestattet mit Dusche, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank und WC
- Maßeinbauten in Ess- und Wohnzimmer, allen drei Schlafzimmern, der Ankleide und der Diele im Dachgeschoss; Heizkörperverkleidungen
- Deckenspots im Entree, in der Wohnküche und in der Diele im Dachgeschoss
- Weiße Kassetten Türen mit Messingbeschlägen
- Fenster: teils historische Doppelfenster, teils 1998 erneuerte Holzfenster, 2-fach verglast
- Historische Lamellen-Klappläden
- Elektrische Rollläden im Esszimmer
- Doppelgarage mit zwei funkgesteuerten Toren und Gartenzugang
- Garten: sorgfältig angelegte Zuwegungen und Terrakotta-Terrassen, zwei elektrische Markisen auf der Terrasse
- Beheizbarer Außen-Pool (ca. 4x6 Meter) mit Gegenstromanlage (defekt) und Folienbeschichtung (erneuerungsbedürftig) sowie elektrisch steuerbarer Abdeckung



Beschreibung

Eingebettet in einen zauberhaften Garten mit Park-Flair und perfekter Südwest-Ausrichtung, begeistert dieses Einfamilienhaus durch Stil, Charme und Wohlfühlambiente. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1950 und wurde 1998 modernisiert sowie um einen Anbau erweitert. Weiße Holz-Sprossenfenster, Lamellenläden und ein hohes Walmdach mit Gauben verleihen der Fassade ein nostalgisches Flair.

Die Wohnfläche von ca. 214 m² erstreckt sich über drei Etagen und umfasst einen weitläufigen, ideal gegliederten Wohn-/Essbereich, eine Wohnküche, drei Schlafzimmer, eine Ankleide, zwei Bäder, ein Gäste-WC und ein flexibel nutzbares Dachstudio. Im Untergeschoss befinden sich neben Hauswirtschafts- und Abstellflächen ein wohnlich gestalteter Hobbyraum, der durch eine Abböschung Helligkeit erhält. Ein absolutes Highlight ist der stimmungsvoll gestaltete und prachtvoll eingewachsene Garten mit Pool. Eine Doppelgarage macht dieses hinreißende Objekt perfekt.

Im Rahmen punktueller Modernisierungen lässt sich dieses außergewöhnlich reizvolle, gepflegte Objekt mit zeitgemäßem Wohnkomfort ausstatten.

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 altem Baumbestand verleihen Gräfelfing seinen unverwechselbaren Gartenstadt-Charakter.

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.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich im ruhigen, grünen Ortsteil Lochham. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Gemüse, Feinkost) sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die schnell erreichbare S-Bahn-Station „Lochham“ schafft eine bequeme, direkte Verbindung in 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.





