



82166 Gräfelfing

Im schönen Gräfelfing - Stilvolles Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren mit tollem Grundstück !



220 m²
Wohnfläche

993 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH
Manfred Bürgmann
Tel.: 00498917958191
m.buergmann@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Grundstücksfläche	993 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

Aussen-Courtage 2%

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.07.2035
Baujahr (Haus)	1936
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	170.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1936
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- * Gas-Zentralheizung (Einbau 2012)
- * Haus ist komplett unterkellert
- * kleine, ebenerdige Einzel-Garage
- * ursprünglicher, gepflegter Parketboden im EG und OG
- * perfekte Raumaufteilung auf allen Geschoss-Ebenen
- * große sonnige Terrasse mit Zugang zum Wintergarten ("Blumenzimmer")
- * großer Süd-Balkon im OG mit Blick auf das Grundstück
- * kleine Küche mit Einbaugeräten im EG, kann bei Bedarf mit dem Esszimmer verbunden werden
- * Verbindung zwischen EG und OG mit der ursprünglichen Altbau-Treppe



Beschreibung

Ein geräumiges und charmantes, in den 1930er Jahren erbautes Einfamilienhaus wartet auf seine Entdecker und Liebhaber. Das in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss als Dachgeschoss und in den Siebziger Jahren ausgebauten Dachspitz. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und hat 38 cm, dicke Außenwände

Womöglich spart sich der neue Grundstückseigentümer die Kosten für Abriß und Neubau und investiert sein Geld in die liebevolle Sanierung einer außergewöhnlichen Immobilie.

Das Haus bietet auf allen Ebenen (EG & OG & DG) eine perfekte Raumaufteilung - und der ursprüngliche Parkettboden ist im Erdgeschoss und im Obergeschoß noch gut erhalten.

Das Erdgeschoss bietet vor allem mit der Verbindung zwischen Esszimmer und Wohnzimmer eine erstaunliche Weitläufigkeit - das Obergeschoss befinden sich zwei wunderbar große Schlafzimmer und ein kleineres Zimmer. Im Dachspitz sind ein großes Zimmer nach Süden, ein kleineres Zimmer nach Nord-Westen und ein Duschbad vorhanden. Durch seinen sehr funktionalen Ausbau mit moderaten Schrägen fühlt sich der Dachspitz wie ein Dachgeschoss an !

Ein Dachgeschoss - perfekt z.B. für die "Kids" zum Austoben oder auch bestens geeignet für wunderbare und lichtdurchflutete Büroräume.

Die Ölheizung wurde im Jahr 2012 stillgelegt, der Öltank ausgebaut und eine neue Gasheizung eingebaut.

Lage

Beste Wohnlage im schönen Gräfelfing / Lochham !
Absolut ruhig mit viel Grün - umgeben von Villen und kleinen Wohnanlagen.
Der womöglich optimale Standort für das eigene Traumhaus.

Die Gemeinde Gräfelfing liegt unmittelbar an der süd-westlichen Stadtgrenze zur Landeshauptstadt und eröffnet gleichzeitig das sog. Würmtal Richtung Starnberger See.

Der hohe Freizeitwert der gesamten Region mit gleichzeitig perfekter Infrastruktur macht Gräfelfing zu einer der bevorzugtesten Wohnlagen der Metropolregion München.

Die Gemeinde Gräfelfing zählt mittlerweile ca. 15.000 Einwohner und bietet eine perfekte Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Supermärkte und alle weiteren relevanten Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind bestens erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Grundschule, dem Gymnasium und zu einigen Kindergärten, die in wenigen Gehminuten in 300-400 Meter Entfernung erreichbar sind.

Mit der S-Bahn mit den beiden nahegelegenen S-Bahn-Stationen "Lochham" und "Gräfelfing", sowie über die Lindauer Autobahn bestehen gute Verbindungen zur Landeshauptstadt München. Die Münchner Innenstadt ist in 20-30 Minuten zu erreichen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2035.



Endenergiebedarf beträgt 170.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Das Anwesen wird im Alleinvertrieb zum Kauf angeboten !

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf den Auskünften, die vom Auftraggeberan uns weitergeleitet wurden. Das Angebot ist vertraulich - eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Sollte Ihnen das nachgewiesene Grundstück bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen.

Die vom Käufer oder von der Käuferin zu zahlende Provision in Höhe von 2% (inkl. 19% MwSt.) des Kaufpreises ist bei Abschluß des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.





































