



82166 Gräfelfing

Lichtdurchflutete Familienvilla in klassisch-eleganter Architektur mit Pool



5.400.000 €

Kaufpreis

360 m²

Wohnfläche

1351 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Elmar Ruschak

Tel.: +49 89 15 94 55-02

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	360 m ²
Nutzfläche	584 m ²
Grundstücksfläche	1.351 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.400.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.08.2034
Baujahr (Haus)	1986
Endenergiebedarf	52,7
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1986
letzte Modernisierung	2009
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Amerikanisches Nussbaum-Stabparkett, geölt, in allen Wohn- und Schlafräumen und auch in großen Teilen des Untergeschosses
- Fußbodenheizung in der gesamten Villa, ausgenommen Technik und Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss (mit Heizkörpern ausgestattet)
- Panorama-Kamin (Ofen Preller) mit cremefarbener Marmor-Einfassung im Kaminzimmer/Bibliothek
- Fensterbänke und Kaminsims aus Botticino Marmor
- Treppenhaus mit Stufen aus amerikanischem Nussbaum, abgestimmt auf das Parkett, individuell designten Edelstahl-Handläufen und wandbündiger Stufenbeleuchtung
- Schreiner-Einbauküche (Schreinerei Lindinger, Germering) mit rahmweißen Hochglanz-Fronten, Stangengriffen, cremefarbenen Feinstein-Arbeitsflächen und Dining Bar aus amerikanischem Nussholz, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle einschl. Grill (alles Siemens), Geschirrspüler (Miele, neu in 2018), zweiflügeliger Kühlschrank und breiter Tiefkühl-Auszug einschl. Icemaker und Festwasseranschluss (Gaggenau), Auszüge mit Selbsteinzug und Echtholz-Einsätzen, Spritzschutz aus satiniertem Glas, Oberschränken mit Lifttüren, Apotheker-Schränken und zwei Wandboards aus amerikanischem Nussholz
- Masterbad en suite (Obergeschoss), gestaltet mit cremefarbenem Feinstein, ausgestattet mit Wanne und bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Shampoo-Nischen, breitem Doppel-Waschtisch einschl. weißem Schreiner-Unterschrank, cremefarbener Feinstein-Platte und zwei Einsatzbecken, beleuchtetem Spiegel, hansgrohe-Armaturen, separater WC-Nische mit Fenster, programmierbarem Handtuchwärmer, Keuco-Accessoires und Deckenspots
- Kinderbad (Obergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Wanne und bodengleicher Walk-in-Dusche inkl. Shampoo-Nischen, breitem Doppel-Waschtisch einschl. weißem Schreiner-Unterschrank, cremefarbener Feinstein-Platte und zwei Einsatzbecken, beleuchtetem Spiegel, hansgrohe-Armaturen, separater WC-Nische mit Fenster, programmierbarem Handtuchwärmer, Keuco-Accessoires und Deckenspots
- Gäste-WC (Erdgeschoss) mit Tageslicht, analog zu den Bädern gestaltet, ausgestattet mit maßgeschreinertem Waschtisch, Aufsatzbecken, beleuchtetem Spiegel und Keuco-Accessoires
- Tageslicht-Gästebad en suite (Untergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Wanne samt Duschabtrennung, Waschtisch einschl. Unterschrank und Aufsatzbecken (Keramag), beleuchtetem Spiegel, hansgrohe-Armaturen, programmierbarem Handtuchwärmer und Keuco-Accessoires
- Fitness-Bereich (Untergeschoss) mit Walk-in-Dusche und programmierbarem Handtuchwärmer, Sitzbank und Deckenspots
- Tageslicht-WC (Untergeschoss), analog zu den Bädern gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken, Spiegel, Keuco-Accessoires und Deckenspots
- Tageslicht-WC (Untergeschoss), analog zu den Bädern gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken, Spiegel, Keuco-Accessoires und Deckenspots



- Zahlreiche hochwertige Maßeinbauten (Schreinerei Konrad Hundhammer, Penzberg) in nahezu allen Räumen, mattweiß, raumhoch und mit perfektem Innenleben: Erdgeschoss: mattweiße grifflose Garderobeneinbauten im Entree, Büro-Einbauten im Arbeitszimmer, Bibliothekseinbauten im Kaminzimmer/Bibliothek, Schrankeinbauten im Schleusendurchgang zur Garage; Obergeschoss: Schrankeinbau in der Diele, Schrankeinbauten in der Masterankleide, Schrankeinbauten in allen Kinderzimmern, Waschtisch-Unterschränke in den Bädern, Regaleinbauten in der Abstellkammer; Untergeschoss: Schrankeinbauten in der Diele, Maßeinbauten für Waschmaschine und Trockner sowie Arbeitsplatte im Hauswirtschaftsraum
- Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Aufwändige Schreiner-Kassetten Türen (Schreinerei Lindinger, Germering) mit profilierten Türstöcken, weißer Lackierung und Design-Beschlägen von Olivari auf allen drei Etagen; Flügeltüren mit Glaseinsätzen zum Wohnbereich; Schiebetüren mit Glaseinsätzen zur Küche und zum Essbereich
- Holz-Sprossenfenster mit Holz-Klappläden und Design-Beschlägen von Olivari; Insekten-Schutzgitter an den Schlaf- und Kinderzimmer-Fenstern sowie an mehreren Keller-Fenstern
- Elektrische Alu-Rollläden mit Hochschiebesicherung, separat steuerbar und mit Zentralsteuerung pro Etage
- Maßgefertigte Innen-Plissees an zahlreichen Fenstern
- Wäscheabwurf mit maßgefertigter Verkleidung
- LAN-Verkabelung auf allen drei Geschossen
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Zahlenprint-Zugangssystem
- Video-Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Kameraüberwachung
- Gesicherte Kellerschächte mit verschraubten Maßabdeckungen
- Outdoor-Pool (ca. 12,50 x 4,40 m) mit römischem Stufenzugang, Gegenstromanlage, Innenbeleuchtung, automatischer Solar-Abdeckung und Schwimmbadroboter; hochwertige Pooltechnik/automatische Dosieranlage von Bayrol; Filteranlage 2024 erneuert
- Großer Garten mit Park-Ambiente: teils überdachte Natursteinterrasse mit Außenkamin, Infrarot-Heizstrahlern, Beleuchtung und Steckdosen; zwei Mähroboter (Vor- und Rückgarten, Husqvarna), mehrere Stromsäulen im hinteren Gartenbereich; solides Garten-Gerätehaus mit Fundament und Stromanschluss (ca. 3 x 3,90 m, Höhe ca. 2,37 m); mehrere winterfeste Wasseranschlüsse
- Geflieste Doppelgarage mit direktem Hauszugang, extrabreitem Gartenzugang (zweiflügeliges Tor), funkgesteuertem Sektionaltor (Ruku), Starkstromanschluss und Schreiner-Maßeinbauten
- Beheizung über zwei Grundwasser-Wärmepumpen, August 2024 erneuert (Buderus)



Beschreibung

Dieses beeindruckende Domizil präsentiert sich in absolut ruhiger, nobler Villenlage und wurde mit viel Bedacht und Stilempfinden geplant. Für den Entwurf zeichnet das renommierte Grünwalder Büro Brandt Architekten verantwortlich. Die geschmackvolle Villen-Architektur, ein umfangreiches Raumangebot, ein durchdachtes Sicherheitskonzept und die detailreiche Ausstattung mit edlen Materialien und technischen Feinheiten prägen diese hochklassige Immobilie.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 360 m² und vereinen lichterfüllte Großzügigkeit, ein ebenso repräsentatives wie einladendes Ambiente und Familienfreundlichkeit. Das Erdgeschoss umfasst Wohnen, Speisen, Kochen, ein Kaminzimmer/Bibliothek und ein Arbeitszimmer. Im Obergeschoss sind neben dem Masterbereich mit Ankleidezimmer und Bad en suite drei weitere (Schlaf-)Zimmer, ein Bad und ein Abstellraum untergebracht. Im wohnlich gestalteten Untergeschoss kommen eine Gäste-Suite, zwei weitere helle Zimmer, ein Fitnessbereich sowie Hauswirtschafts-, Technik und Abstellflächen hinzu. Ein Highlight ist der prachtvoll eingewachsene, uneinsehbare Garten mit einem ca. 12,50 Meter langen Pool.

Ein Panorama-Kamin, zahlreiche Maßeinbauten, ein Wäscheabwurf, eine Wasserenthärtungsanlage und viele Annehmlichkeiten mehr schaffen ein Wohnumfeld, das außergewöhnlichen Ansprüchen an Ästhetik, Komfort und Privatheit gerecht wird. Komplettiert wird dieses hochklassige Objekt durch eine Doppelgarage mit Hauszugang. Beheizt wird nachhaltig mittels einer neuen Grundwasser-Wärmepumpe.

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.

Die angebotene Familien-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 familienfreundliche 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 schnell erreichbare S-Bahn 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.







