

82166 Gräfelfing

Modernes Einfamilienhaus in zentraler Lage mit freiem Blick über Gräfelfing



Kaufpreis
2.370.000 €

Wohnfläche
213 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Elmar Ruschak
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	270 m ²
Wohnfläche	213 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	531 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.370.000 €
Außenco urtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2007
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	25.07.2033
Ausstelldatum	24.07.2023
Primär-Energieträger	Strom
Energieverbrauchskennwert	36.6

Zustand

Baujahr	2008
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Gehobe n

Objekt-Titel

Modernes Einfamilienhaus in zentraler Lage mit freiem Blick über Gräfelfing

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
AEEVSFQV
.....

Objekt-Nr.:
HS 1977
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die eigenständige Gemeinde Gräfelfing gehört zu den attraktivsten und begehrtesten Wohnlagen im Münchner Südwesten und wird von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt. Durch den gewachsenen Ortskern, die hervorragende Infrastruktur, die gepflegte Villenbebauung und den ausgezeichneten Freizeit- und Erholungswert genießt man hier höchste Lebensqualität. Große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Gräfelfing seinen unverwechselbaren Charakter als Gartenstadt. Dennoch liegt der Marienplatz in der Münchner Altstadt nur ca. 11 Kilometer Luftlinie entfernt.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilien-Villa befindet sich in zentrumsnaher, familienfreundlicher Lage inmitten eines intakten, grünen Wohnviertels. Dank der leichten Hanglage eröffnen sich von hier aus fantastische Weitblicke über die umliegenden Gärten und Baumkronen. Die örtliche Grundschule erreicht man in ca. fünfzehn Gehminuten.

Gräfelfing bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Kitas (darunter auch bilinguale Angebote) und Schulen aller Sparten, Ärzte und Apotheken, Banken und Post, eine Bibliothek, ein Kino, zahlreiche Vereine sowie Tennis- und Reitmöglichkeiten. Die traumhaften Erholungsgebiete des Würmtals und des Fünfseenlandes mit mehreren Golfplätzen liegen ganz in der Nähe. Die S-Bahn-Haltestelle „Gräfelfing“ (S6) schafft eine ausgezeichnete Anbindung an die Münchner City. Per Bus gelangt man zudem schnell nach Großhadern zur U6 sowie zum Pasinger Bahnhof mit S-Bahn- und ICE-Anschluss. Über die nahe A96 sind der Münchner Süden, das Fünfseenland und die Berge zügig erreichbar.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bauweise: Ziegel-Bauweise (Poroton, Fa. Schlagmann), Ziegel-Rollladenkästen, Spenglerarbeiten in Edelstahl
- Bodenbeläge: Großformatige mattgraue Feinsteinfliesen („Iridium“) im Erdgeschoss; massives Eiche-Dielenparkett (leicht geräuchert und weiß geölt) im Obergeschoss und in Teilen des Gartengeschosses; mattgraues Feinsteinzeug „Riviera“ in Untergeschoss und Treppe Garage
- Treppenhaus: geschlossene Treppe mit Eichenholz-Belägen, abgestimmt auf das Dielenparkett; wandintegrierte Stufenbeleuchtung und Bodenstrahler (Kreon) auf den Treppenabsätzen
- Beheizung: Monoblock Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant) Fußbodenheizung auf allen drei Geschossen Handtuchheizkörper in den Bädern mit zusätzlicher Heizpatrone
- Kamine: Holzbefuerter Kamin im Wohn-/Essbereich, holzbefuerter Außenkamin auf der Terrasse
- Küche: bulthaup-Einbauküche (b3) mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Gaggenau), Dunstabzug (Novy), Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, Weintemperierschrank (alles Gaggenau), Geschirrspüler (Miele), XXL-Kühlschrank samt 0°-Boxen (Liebherr), Edelstahl-Spülbecken samt bulthaup-Armatur und zwei Apotheker-Vorratsschränken
- Bäder: Tageslicht-Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit matt taupefarbenem Feinstein, ausgestattet mit Badewanne (Duravit), bodengleicher Walk-in-Dusche samt Überkopf-Brause, Doppelwaschtisch samt Unterschrank, zwei Aufsatzbecken (Duravit „Vero“), beleuchtetem Spiegel, Vola-Unterputzarmaturen, WC-Nische (Duravit „Philippe Starck 1“), innenliegendem Lamellen-Rollo, Einbausputs und Handtuchwärmer, Duschbad (Gartengeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche samt Überkopf-Brause, Waschtisch samt Aufsatzbecken (Duravit „Vero“), Vola-Unterputzarmaturen, beleuchtetem Spiegel, WC (Duravit „Philippe Starck 1“), innenliegendem Springrollo und Saunaanschluss, Gäste-WC mit Fenster, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch samt Aufsatzbecken (Duravit „Vero“), Vola-Unterputzarmatur, WC (Duravit „Philippe Starck 1“), Urinal und Spiegel samt Occhio-Leuchte
- Maßeinbauten: Begehbare Garderobe mit verspiegelter Schiebetür, Regal- und Stauraum-Einbauten, Lamellen-Wandverkleidungen in mehreren Räumen, Stauraum-Einbauten im Hauswirtschaftsraum
- Lichtkonzept: Deckeneinbaustrahler (Nimbus)
- Fenster und Türen: Haustür aus Meranti-Holz mit Edelstahl-Beschlägen, weiß lackierte Holzfenster (Meranti) mit 2-facher Schall- und Wärmeschutz-Verglasung; Fensterbänke aus grauem Kalksandstein, mattweiße Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Verschattung: Per Somfy „Oximo“ elektrisch steuerbare Aluminium-Rollläden, pulverbeschichtet
- Türkommunikation: Video-Gegensprechanlage (Gira)
- Weitere technische Ausstattung: Netzwerk-Verkabelung (CAT5), Wasserenthärtungsanlage (BioCat)
- Terrassen und Balkone: Große Holzterrasse (Garapa) mit holzbefeuertem Außenkamin, Wandleuchten und Steckdosen im Erdgeschoss, dreiseitig umlaufender Balkon mit Holzbelag im Obergeschoss, zusätzlicher Balkon im Obergeschoss, sichtgeschützte Terrasse im Gartengeschoss
- Außenanlagen: Aufwändig gestaltete Zuwegung mit Granitstufen, granitgepflasterten Flächen und Wegbeleuchtungen; Bewässerungssystem und Mähroboter; Edelstahl-Rutsche; solides Gerätehaus mit Fundament und Fenster, Edelstahl-Briefkastenanlage (Renz) samt Paket-Box, Mülltonnenanlage mit Steinschrank, Edelstahl-Türblatt mit Noppen-Design (Fa. Wolf)
- Außen-Pool: Eine Genehmigung liegt vor
- Stellplätze: Doppelgarage mit direktem Hauszugang, funkgesteuertem Sektionaltor (Normstahl) und Wallbox

Objektbeschreibung

Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus präsentiert sich im Stil eines puristischen Architektenhauses in einem gewachsenen, äußerst familienfreundlichen Wohnviertel von Gräfelfing. Dank der leichten Hanglage eröffnen sich Blickachsen über die grüne Umgebung und in die Baumkronen des alten Baumbestands. Großzügige, bodentiefe Glasfronten lassen das Tageslicht tief in die Räume fluten und schaffen fließende Übergänge zwischen drinnen und draußen.

Die Wohnfläche von ca. 213 m² erstreckt sich über drei Geschosse und ist ideal für Familien gegliedert. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn-/Essbereich mit holzbefeuertem Kamin und anschließender bulthaup-Küche, die mit hochwertigen Geräten, Dampfgarer, Wärmeschublade und Weintemperierschrank ausgestattet ist. Großflächige Schiebetüren öffnen sich zur zweiseitig umlaufenden Garapa-Holzterrasse samt Außenkamin. Das Obergeschoss bietet drei gleichwertige Schlafzimmer von jeweils ca. 18 m², die alle Zugang zu einem Balkon besitzen, sowie ein Tageslicht-Masterbad mit Wanne und bodengleicher Walk-in-Dusche. Das wohnliche Untergeschoss eröffnet mit einem taghellen Gästezimmer, Duschbad en suite, Saunaanschluss und privater, überdachter Terrasse vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Gästeapartment, Homeoffice oder weiteres Schlafzimmer.

Besonders hervorzuheben ist das zukunftsfähige Energiekonzept: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung auf allen Ebenen sorgt für eine hervorragende Energieeffizienz von 36,6 kWh/(m²·a). Rund um das freistehende Haus wechseln sich Sonne und Schatten ab; der eingewachsene Garten mit Edelstahl-Rutsche lädt Kinder zum Spielen ein, und die Genehmigung für einen Außen-Pool liegt bereits vor. Komplettiert wird dieses bezugsfertige Familiendomizil durch eine Doppelgarage mit Wallbox und direktem Hauszugang.

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



