82166 Gräfelfing

Refugium nahe der Würm: stilvolle Doppelhaushälfte auf vier Ebenen in Gräfelfing



Kaufpreis
1.490.000 €

Wohnfläche
151 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	214 m²
Wohnfläche	151 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	408 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.490.000 €
Außenco urtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1988
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	20.09.2036
Ausstelldatum	21.09.2026
Endenergiebedarf	168
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1988
Zustand	gepflegt

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Refugium nahe der Würm: stilvolle Doppelhaushälfte auf vier Ebenen in Gräfelfing

Lage-Beschreibung

Gräfelfing ist einer der begehrtesten Wohnorte im Münchner Südwesten. Die Gemeinde verbindet einen gewachsenen Ortskern und alten Baumbestand mit einer hervorragenden Infrastruktur. Hier gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Schularten, Ärzte, Vereine und ein Kino.

Online-ID:
BTVHEZHM

Objekt-Nr.:
HS 2006

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Doppelhaushälfte liegt sehr ruhig westlich der Würm, zurückgesetzt am Ende eines Privatwegs in einer Tempo-30-Zone. Bis zum Ufer sind es nur wenige Schritte. Mit dem Rad erreicht man schnell die Badestelle an der Würm und über den Würmradweg auch Pasing.

Das Würmtal und das Fünfseenland mit mehreren Golfplätzen liegen ganz in der Nähe. Die S-Bahn-Stationen Lochham und Gräfelfing sind in wenigen Radminuten erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Zugang: Die Doppelhaushälfte liegt angenehm zurückversetzt am Ende eines Privatweges mit Außenleuchten. Das Anwesen ist zugleich das letzte Haus am Weg.
- Kamin: Offener, holzbefeuerter Kamin im Wohn-/Essbereich
- Treppe: Eine Naturstein-Treppe erschließt die Wohnebenen
- Bodenbeläge: Naturstein im Eingangsbereich, in der Küche, im Gäste-WC und im Treppenhaus, Eichenparkett in den Wohn- und Schlafzimmern, Teilweise Fliesen in den Bädern Küche Zeitlose Einbauküche mit weißen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Induktionskochfeld (AEG), Dunstabzug (Falmec), Backofen (AEG), Kühlschrank (Zanker), Geschirrspüler (Siemens) und Quarzkomposit-Spüle (Schock)
- Bäder: Tageslicht-Hauptbad (OG), raumhoch hell gefliest, gestaltet mit grauen Vinylboden, ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken (Camargue) mit Armaturen von Grohe, extragroßem Spiegel mit dimmbarer Beleuchtung, zwei schmalen Einbauschränken rechts und links der Waschbecken und WC
Ensuite-Bad, analog gestaltet, ausgestattet mit Dusch-Badewanne, Waschbecken (Camargue) mit Armatur von Grohe, beleuchtetem Spiegel und WC (Vigour)
Gäste-WC (EG) mit Fenster, mit Naturstein gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken (Camargue) und Armatur von Grohe, beleuchtetem Spiegel und WC
Gäste-WC (DG) mit Dachfenster, hellem Vinylboden, ausgestattet mit Waschbecken (Camargue) mit Armatur von Grohe, Spiegel und WC
Zusätzliche Dusche und Waschbecken im Hauswirtschaftsraum (UG)
- Einbauten: Kleiderschränke in beiden Schlafzimmern (OG), Ankleide-Einbauten in einem Schlafzimmer (OG), schmale Einbauschränke im Hauptbad, Einbauschränke im Vorraum (DG), perfekt an die Schräge angepasste Einbauschränke im Dachstudio, Schrank mit Schiebetüren im Hobbyraum, Kriechspeicher im Dachstudio
- Hauswirtschaft: Waschmaschinenanschluss im Duschbad
- Lichtkonzept: Teils dimmbare Leuchten
- Fenster und Türen: Weiße Kunststoff-Sprossenfenster, 2-fach verglast, weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Verschattung: Manuelle Rollläden an nahezu allen Fenstern
- Türkommunikation: Gegensprechanlagen im Eingangsbereich
- Haustechnik: Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck), LAN-Verkabelung
- Hobbyraum: Tagheller, vielseitig nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss mit bodentiefem Fenster und Zugang zum Garten über eine Steintreppe
- Freiräume: Terrasse in Südwest-Ausrichtung, mit Steinbelag, teils durch den Balkon überdacht, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss, Grün eingewachsener Garten mit Privatsphäre und Blicken ins Grüne und Holz-Gartenhaus, Balkon in West-Ausrichtung, mit Steinbelag
- Stellplätze: Einzelgarage mit manuellem Kipptor, ausgestattet mit Beleuchtung und Steckdose

Objektbeschreibung

Etwas zurückgesetzt am Ende eines begrünten Privatwegs liegt diese Doppelhaushälfte, das letzte Haus am Weg. Hier ist es sehr ruhig und privat, und bis zum Ufer der Würm sind es nur wenige Schritte. Das Haus wurde 1988 erbaut und 2026 umfassend aufgefrischt. Es bietet rund 151 m² Wohnfläche auf vier Ebenen und steht auf einem etwa 408 m² großen Grundstück.

Naturstein, geschliffenes Eichenparkett und ein offener, holzbefeuerter Kamin prägen das Innere. Im Erdgeschoss ist der Wohn-/Essbereich sehr hell, denn durch die Sprossenfenster fällt den ganzen Tag Licht ein. Daneben liegen eine separate, lichtdurchflutete Küche mit Natursteinboden und Markengeräten von AEG, Siemens und Falmec sowie ein Gäste-WC mit Fenster.

Im Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer mit Einbauschränken. Beide haben Zugang zum sonnigen Westbalkon, von dem man auf alten Baumbestand schaut. Zum größeren Schlafzimmer gehören eine Ankleide hinter einer Schiebetür und ein eigenes Bad. Das Hauptbad hat Tageslicht, eine Wanne, ein Doppelwaschbecken und einen großen, dimmbar beleuchteten Spiegel. Alle Bäder und WCs wurden 2026 neu gestaltet. Unter dem Dach liegt ein Studio mit gemütlichen Schrägen, eigenem WC und maßgefertigten Einbauschränken. Es eignet sich gut als Arbeitszimmer oder als weiteres Kinderzimmer.

Im Untergeschoss liegt ein heller Hobbyraum mit bodentiefer Glasfront. Vor dem Fenster ist Platz für einen kleinen Sitzplatz im Freien, und eine Treppe führt direkt in den Garten. So ist der Raum ideal für Gäste oder ein Au-pair. Im Hauswirtschaftsraum gibt es zusätzlich eine Dusche.

Draußen schließt an das Haus eine Terrasse nach Südwesten an, die über zwei Seiten geht und teilweise überdacht ist. Daran grenzt ein eingewachsener Garten, den Gehölze und Sträucher vor Blicken schützen. Ein Holz-Gartenhaus und eine Einzelgarage bieten zusätzlichen Platz.

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















