



## 82166 Gräfelfing

# Zukunftsfähige, gepflegte Doppelhaushälfte mit Wellnessbereich und Wärmepumpe



**1.920.000 €**

Kaufpreis

**175 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**509 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Julie Lauterbach

Tel.: +49 89 15 94 55-124

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	249 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	509 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.920.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.12.2017
gültig bis	10.12.2027
Baujahr (Haus)	2011
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	30.22



## Zustand

Baujahr	2011
letzte Modernisierung	2022



## Ausstattung

### Allgemein

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

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Massives Eiche-Dielenparkett (ca. 20 mm Stärke), gefast und geölt, in den Wohn- und Schlafräumen
- Italienischer Feinstein (Iros Black) in Schiefer-Optik im Eingangsbereich, in den Bädern und in großen Teilen des Untergeschosses
- Fußbodenheizung im gesamten Haus einschl. eines Großteils des Untergeschosses, separat regulierbar über Raumthermostate
- Raumgliedernder Holz-Kamin (Brunner) mit zwei Sichtseiten und isoliertem Nachbrenner im Wohn-/Essbereich
- Marken-Einbauküche (Signia) mit weißen Hochglanz-Fronten, Kochinsel samt Dining Bar und Quarzkomposit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Bora-Kochfeld samt Abluft-Muldenlüfter, Kühlschrank (Liebherr), Tiefkühler mit Frischwasseranschluss und Icemaker (Siemens), Backofen, Wärmeschublade und Dampfgarer (alles Gaggenau, jeweils 70 cm breit), halbhoch eingebauter Geschirrspüler (Siemens), unterbündig eingebautes Edelstahl-Spülbecken mit Quooker (kochendes Wasser) und Boxy-Aufbaustrahler
- Tageslicht-Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit italienischem Feinstein (Iros Black) in Schiefer-Optik (auf Gehrung geschnitten), ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und zwei Shampoo-Nischen, zwei maßgeschneiderten Waschtischen einschl. Unterschrank (Olivenholz furniert) mit jeweils einem Duravit-Aufsatzbecken und einer Axor-Standarmatur (Philippe Starck), WC und Bidet (Philippe Starck) in separater Nische, TV-Anschluss; Stromanschluss für elektrischen Handtuchwärmer ist vorbereitet
- Zusätzliches Tageslicht-Duschbad (Obergeschoss), gestaltet mit italienischem Feinstein (Iros Black) in Schiefer-Optik (auf Gehrung geschnitten), ausgestattet mit Glas-Eckdusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Maßeinbauten: großer Garderobenschrank mit Schiebetüren und zwei wandmontierte Schränkchen in der Diele; Sideboard im Wohnbereich; Schrankeinbauten in der Masterankleide
- Filigrane Innentreppe mit Eichenstufen und Edelstahl-Elementen
- Deckenspots in zahlreichen Räumen über alle drei Etagen
- Wandintegrierte Stufenbeleuchtung im Treppenhaus
- Leistungsstarke Spots in den Dach-Untersichten, auf Knopfdruck von innen steuerbar
- Mattweiße Design-Innentüren (Jeld Wen) mit satinierten Beschlägen auf allen drei Etagen
- Weiße Kunststofffenster (Schüco), 3-fach isolierverglast
- Maßgefertigte Plissees an zahlreichen Fenstern
- Schiebe-Paneele an der Terrassen-Glasfront
- Weiße Hebe-Schiebe-Elemente zu den Terrassen
- Elektrisch steuerbare Metall-Raffstores, zeitprogrammierbar



- Gira-Schalterprogramm, teils aus Edelstahl
- LAN-Verkabelung (CAT5)
- TV-Anschluss in den Wohn- und Schlafräumen
- Beamer und Leinwand im Wohnbereich
- Unterputz-Lautsprecherverkabelung im Wohn-/Essbereich und im Masterbereich (Schlafzimmer und Bad)
- Klafs-Sauna samt bodengleicher Dusche einschl. Rainshower, Schwallauslass, Handbrause und Kneippschlauch; 380-V-Stromanschluss für Whirlpool vorbereitet; separates WC mit Waschbecken, WC, Urinal und hinterleuchtetem Spiegel
- Weinkeller samt Flaschenregalen
- Waschmaschinenanschluss samt Gerätesockel für Waschmaschine und Trockner sowie Ausgussbecken im Hauswirtschaftsraum
- Granderwasser-Anlage
- Wasserenthärtungsanlage (BioCat)
- Grundwasser-Wärmepumpe
- XXL-Wasserspeicher (ca. 800 l)
- Vorbereitete Leitungen für eine Photovoltaik-Anlage
- Gegensprechanlage
- Außenlampen mit Zeitsteuerung, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder
- Garten: Bangkirai-Terrasse mit Glasüberdachung einschl. elektrisch verschiebbaren Glas-Paneelen und manuellem Sonnensegel; Granit-Freisitz; Beleuchtung und Stromanschluss an der Terrasse; Mähroboter (zusammen mit den Nachbarn); Gerätehaus mit Stromanschluss; 380-V-Stromanschluss für Hot Tub oder Whirlpool vorbereitet
- Extralange Einzelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor, Empore (Lagerfläche) und 220-V-Stromanschluss, Durchfahrtsbreite ca. 2,70 m, Durchfahrtshöhe ca. 2,02 m, Länge ca. 7,53 m
- Außenstellplatz vor der Garage



## Beschreibung

Diese sonnendurchflutete Haushälfte mit Hauptausrichtung nach Südwesten zeichnet sich durch einen flexibel nutzbaren Grundriss, eine detailreiche Ausstattung und den gehobenen Zustand aus. Die Räumlichkeiten verteilen sich über ca. 175 m<sup>2</sup> und umfassen einen attraktiven Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Im Untergeschoss kommen ein Wellnessbereich mit Sauna, ein heller, wohnlich gestalteter Hobbyraum, ein Weinkeller sowie Abstell- und Technikflächen hinzu. Ein sonniger Garten mit zwei Terrassen erweitert das Wohnen nach draußen.

Das Objekt aus dem Baujahr 2011 befindet sich in äußerst gepflegtem Zustand. Eichen-Dielenparkett und italienischer Feinstein, Fußbodenheizung, ein holzbefuerter Kamin, Maßeinbauten, eine Markeneinbauküche, Deckenspots und weiße Design-Innentüren schaffen ein hochwertiges Zuhause mit Wohlfühlambiente. Beheizt wird mittels einer Grundwasser-Wärmepumpe; die Leitungen für eine Photovoltaik-Anlage sind bereits installiert.

Hervorzuheben ist die zeitlos-moderne Architektur des Doppelhauses. Dank der versetzten Hauseingänge vermittelt die hier zum Kauf angebotene Haushälfte einen angenehmen Einfamilienhaus-Charakter und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Würm liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Grundschulen, Kitas und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umkreis.

## 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 Charakter als Gartenstadt.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in familienfreundlicher, grüner Lage inmitten eines gepflegten Wohngebietes in einer reinen Anwohnerstraße. Niedrige Bebauung und idyllische Gärten prägen das Bild.

Gräfelfing bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, diverse Kitas (darunter auch bilinguale Angebote), Schulen aller Sparten, Ärzte und Apotheken, Banken und Post, Bibliothek, Kino, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten. Die traumhaften Erholungsgebiete des Würmtals und Fünfseenlandes mit mehreren Golfplätzen liegen ganz in der Nähe. Die S-Bahnhaltestelle „Gräfelfing“ schafft eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV und die Münchner City. Mit der fußläufig entfernten Haltestelle ist auch die Busanbindung hervorragend. Per Bus gelangt man schnell nach Großhadern zur U6 (direkte Linie nach Schwabing und zum Marienplatz) sowie zum Pasinger Bahnhof mit S-Bahn- und ICE-Anschluss.

## 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.









