



82166 Gräfelfing

Klassische Villa von 1928 mit 6 Schlafzimmern, viel Charme und Traumgarten in unverbaute Bestlage



3.980.000 €

Kaufpreis

252 m²

Wohnfläche

1230 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	252 m ²
Nutzfläche	418 m ²
Grundstücksfläche	1.230 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.980.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	20.04.2026
gültig bis	20.04.2036
Baujahr (Haus)	1928
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	146.7



Zustand

Baujahr	1928
letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Fischgrätparkett in den Repräsentationsräumen des Hochparterres; Weichholz-Dielen in den Schlafräumen (Ober- und Dachgeschoss)
- Schwarz-weißer Fliesenboden in klassischem Schachbrettmuster in Diele, Küche und Gäste-WC
- Historisches Treppenhaus mit erneuerten Trittstufen
- Schreiner-Einbauküche mit weißen Fronten im modernen Landhaus-Stil und Holz-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld (Imperial), Abluft-Dunstabzug, breitem Backofen (Imperial), Geschirrspüler (Miele), XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach (Miele)
- Erneuerungsbedürftige Kitchenette im Untergeschoss, ausgestattet mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Spüle
- Tageslicht-Masterbad en suite (Obergeschoss), gestaltet mit schwarzen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Eckdusche, Waschbecken, WC und Deckenspots
- Zusätzliches Duschbad (Obergeschoss), gestaltet mit schwarzen Boden und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Eckdusche, Waschbecken, WC und Deckenspots
- Kinderbad (Dachgeschoss), gestaltet mit schwarzen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Einfaches Duschbad im Untergeschoss
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), gestaltet mit schwarz-weißem Fliesenboden in klassischem Schachbrettmuster und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Naturstein-Waschtisch („Nero Assoluto“) samt Einsatzbecken und Stil-Armatur, WC und Deckenspots
- Maßeinbauten: Kleiderschränke in drei der vier Schlafzimmer im Obergeschoss sowie in einem der Dachgeschoss-Zimmer
- Regal im Wohnbereich
- Deckenspots im Garderobenbereich
- Aufbaustrahler in beiden Dachgeschoss-Zimmern
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Historische Kassettenüren (bis ca. 2,35 m) mit mattweißer Lackierung und Messing-Beschlägen; historische Türzargen mit giebelförmigen Bekrönungen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach isolierverglast
- Umlaufender Deckenstück mit integrierten Vorhangschiene in den Repräsentationsräumen und einigen Schlafzimmern
- Teilüberdachte Sonnenterrasse
- Ehemalige Garage, aktuell genutzt als Schuppen/Gartenhaus
- Freistehende Doppelgarage (Baujahr 2000) mit zwei elektrisch betriebenen Toren und breiter Flügeltür mit Glaseinsätzen zum Garten



Beschreibung

Diese stilvolle Einfamilien-Villa wurde 1928 in ruhiger, idyllischer Lage gegenüber einer ausgedehnten parkähnlichen Freifläche inmitten des historischen Gräfelfinger Villenviertels erbaut. Die herrschaftlich anmutende Fassade begeistert durch einen vorspringenden Mittelerker, weiße Holz-Sprossenfenster, Putzfaschen und Holz-Klappläden. Ein imposantes Walmdach unterstreicht die außergewöhnliche Präsenz dieses Altbaus.

Schönes Eiche-Fischgrätparkett, weiße Kassetten Türen mit Messingbeschlägen, ein eindrucksvolles Treppenhaus sowie Deckenhöhen bis nahezu 2,80 Meter schaffen ein äußerst einladendes, stilvolles Ambiente. Dank der freien Lage fällt aus allen Himmelsrichtungen reichlich Tageslicht in die Räume und sorgt selbst an bedeckten Tagen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Räumlichkeiten erstrecken sich mit rund 250 m² Wohnfläche über drei Ebenen und umfassen neben einer Küche und atemberaubenden Repräsentationsräumen sechs Schlafzimmer, drei Bäder sowie ein Gäste-WC. Im Untergeschoss kommen flexibel nutzbare Flächen, ein viertes Bad sowie Hauswirtschafts- und Abstellräume hinzu. Ein Highlight ist der traumhaft eingewachsene Garten mit umlaufender Fläche in Süd-Ost-Ausrichtung.

Im Jahr 1994 fanden eine aufwändige Modernisierung und Grundrissänderungen statt. 2000 wurde eine freistehende Doppel-Garage erbaut und im Jahr 2021 die Gasheizung erneuert. Im Rahmen einer Renovierung lässt sich die Familien-Villa in die heutige Zeit überführen.

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 exklusiv von uns zum Kauf angebotene Altbau-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 familiengerechte 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 nur ca. neun Gehminuten entfernte S-Bahnhaltestelle „Gräfelfing“ sorgt für 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.

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.







