



## 82166 Gräfelfing

Die Mathematik der Vernunft: In Gräfelfing kauft man Boden – und bekommt das Haus quasi geschenkt.



**2.260.000 €**

Kaufpreis

**271 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**942 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner**

**Selbstständige  
Immobilienmaklerin bei RE/MAX  
Prime**

Kristina Kühn  
Tel.: 004989904204681

KRISTINA KÜHN

WWW.REMAX-PRIME.DE

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	271 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	942 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Stellplätze	6

### Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.260.000 €
-----------	-------------

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.11.2034
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	202.99
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

Heizungsart	Befeuerung
Zentralheizung ✓	Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung & Investment-Argumente – Substanz, Skalierbarkeit, Strategie

Flächen, die rechnen:

- Wohnfläche ca. 271 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 942 m<sup>2</sup>

Das ist keine Standard-Immobilie – das ist Investorenfläche mit Perspektive. Großzügig, flexibel nutzbar, solide verwertbar. Hier wird nicht gewohnt – hier wird Rendite generiert.

Effiziente Struktur:

- 4 Wohneinheiten, klare Aufteilung
- 1 Einheit vermietet, 3 Einheiten sofort verfügbar

Maximale Gestaltungsfreiheit: sofort Einnahmen erzielen, Leerstand strategisch neu ausrichten, möblieren, aufwerten oder selbst nutzen – Sie entscheiden.

Raumvorteil:

- 12 Zimmer · 6 Schlafzimmer · 4 Bäder

Flächenproduktivität par excellence. Perfekt für breite Zielgruppen im Mietmarkt – von Familien über Senioren bis hin zu Co-Living-Konzepten.

- Helle Einheiten – starke Nachfrage:
- Große Fensterflächen in allen Einheiten

Belichtungsqualität als Miethebel. Freundliche Wohnatmosphäre = geringere Fluktuation + höhere Miete.

Substanz mit Spielraum:

- Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Teppich – gepflegt und funktional
- Bäder mit Modernisierungspotenzial = Wertsteigerung auf Abruf

Hier investieren Sie nicht in Sanierungsstau, sondern in gezieltes Upgrading mit Renditehebel.

Parkraum – ein rares Gut:

- 3 Garagen
- 3 Außenstellplätze

In dieser Lage ein echtes Plus – steigert nicht nur den Mietpreis, sondern reduziert Verhandlungsbedarf beim Neuabschluss.

Technik, die mitdenkt:

- Öl-Zentralheizung, Heizkessel 2024 neu

Energieeffizienz auf aktuellem Stand. Zuverlässigkeit, Wartungsarmut, Kalkulationssicherheit.

Außenfläche mit Mehrwert:

- Großer, gepflegter Garten

Erhöhter Wohnkomfort für Mieter – oder Zukunftsoption für Terrassen, Spielflächen, Outdoor-Wohnen oder Mietsteigerungen.

Lage – kompromisslos gut:

- Gräfelfing, München-West: wer hier investiert, investiert in Wertstabilität, Nachfragekontinuität



und Top-Mieterzielgruppen.

Fazit für Performance-orientierte Investoren:

Diese Immobilie liefert: Cashflow, Kontrolle und Entwicklungsspielraum. Kein Denkmal. Kein Risikoobjekt. Ein Investment mit Substanz, Skalierbarkeit und Potenzial zur Performance-Optimierung.



## Beschreibung

**Die Mathematik der Vernunft:** In Gräfelfing kauft man Boden – und bekommt das Haus geschenkt. Es gibt Gelegenheiten, bei denen selbst der kühlfeste Rechner kurz innehalten muss. Im Investment-Olymp des Münchner Westens – genauer gesagt im prestigeträchtigen Gräfelfing – präsentieren wir Ihnen ein Objekt, bei dem die Kalkulation verblüffend simpel ist: Wir bewerten das Grundstück zum Bodenrichtwert. Das solide Mehrfamilienhaus? Das betrachten wir als unser Kompliment an Ihren unternehmerischen Weitblick.

**Die Substanz:** Ein Geschenk der Architektur  
Während andere noch über Baukostensteigerungen philosophieren, übernehmen Sie hier ein voll funktionsfähiges, wertstabiles Renditeobjekt quasi als „Bonus“ zum Grundstück.

**Vier Einheiten, unendliche Strategien:** Zwei Vollgeschosse mit durchdachten Grundrissen, die so vermietungsstark sind, dass Leerstand hier ein Fremdwort bleibt.

**Privatsphäre inklusive:** Separate Zugänge für jede Einheit garantieren den Frieden in der Hausgemeinschaft – oder die perfekte Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten.

**Das Flächen-Gold:** Rund 942 m<sup>2</sup> Grund in einer Lage, die nicht nur „begehrt“ ist, sondern als Inbegriff von Wertstabilität gilt.

**Strategie & Performance:** Wo Zahlen lächeln  
Ein Investor von Ihrem Format sucht keine Immobilie, er sucht eine Opportunität. Hier ist sie:

**Fuhrpark-Logistik par excellence:** 3 Garagen und 3 Außenstellplätze. In Gräfelfing ist Parkplatzsicherheit die harte Währung der Mieterzufriedenheit.

**Die UG-Option:** Großzügige Hobbyräume im Untergeschoss, die weit mehr sind als Lagerfläche. Denken Sie an exklusive Home-Offices, Fitness-Suiten oder wertvollen Stauraum – ein klarer Multiplikator für Ihren Cashflow.

**Lage-Adel:** Die Anbindung an die A96, A99 und die S-Bahn macht dieses Objekt zum strategischen Knotenpunkt für anspruchsvolle Mieter, die das Grüne suchen, aber die City brauchen.

**Warum dieses Investment?**

Wir verzichten auf blumige Adjektive und setzen auf Fakten, die ein Lächeln in Ihre Bilanz zaubern. Ob Sie auf klassische Vermietung setzen, das Objekt schrittweise entwickeln oder eine teilgewerbliche Nutzung anstreben: Die Basis ist durch den Kaufpreis zum Bodenrichtwert so sicher wie eine Staatsanleihe – nur mit deutlich schönerer Aussicht.

**Das Fazit für Entscheider:**

Sie investieren in den Boden von Gräfelfing. Die vier Wohneinheiten, die Balkone in Idealausrichtung und die solide Bausubstanz liefern wir Ihnen als Renditebeschleuniger einfach mit.

Zahlen. Strategie. Performance. Und ein Haus als Präsent.

## Lage

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der etablierten Wohngegenden von Gräfelfing, nur wenige Minuten vom lebendigen Ortskern entfernt. Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte wie EDEKA, REWE und Landsmann sind schnell erreichbar, ebenso Bäckereien, Apotheken, Ärzte und kleine, lokale Geschäfte.



In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Grundschule Gräfelfing
- Grundschule Lochham
- Gymnasium Gräfelfing (Kurt-Huber-Gymnasium)
- mehrere Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel und alltagsfreundlich:

Die S-Bahn-Linie S6 (Station Gräfelfing) ist gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung Richtung München Innenstadt sowie nach Starnberg/Tutzing.

- Mehrere Buslinien (268, 259, 267) sorgen für eine zuverlässige Anbindung an die umliegenden Ortsteile, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie den S- und U-Bahnhof – ideal für eine flexible Mobilität im Alltag.
- Auch mit dem Auto ist man optimal angebunden: Über die A96 und den Mittleren Ring erreicht man München zügig, während zugleich die Würmtal-Region eine landschaftlich attraktive und ruhige Umgebung bietet.

Erholung beginnt direkt vor der Haustür: Spazierwege entlang des Würmparks, kleine Grünflächen sowie gewachsene Gärten prägen das ruhige Wohnumfeld und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Diese Kombination aus Infrastruktur, Natur, guter Erreichbarkeit und einem sicheren, gepflegten Umfeld macht die Adresse zu einem besonders gefragten Standort im Münchner Westen.

## Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 3,57 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln. Auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen gehen wir davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1976 errichtet wurde; der Schlussabnahmeschein datiert aus dem Jahr 1977. Darüber hinaus übernehmen wir die Angaben aus dem aktuellen Energieausweis.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.



Exposé Stand: 29.12.2025 - Änderungen vorbehalten



**KRISTINA KÜHN**



 THE **RE/MAX** COLLECTION

 **RE/MAX** Prime

[WWW.REMAX-PRIME.DE](http://WWW.REMAX-PRIME.DE)

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)





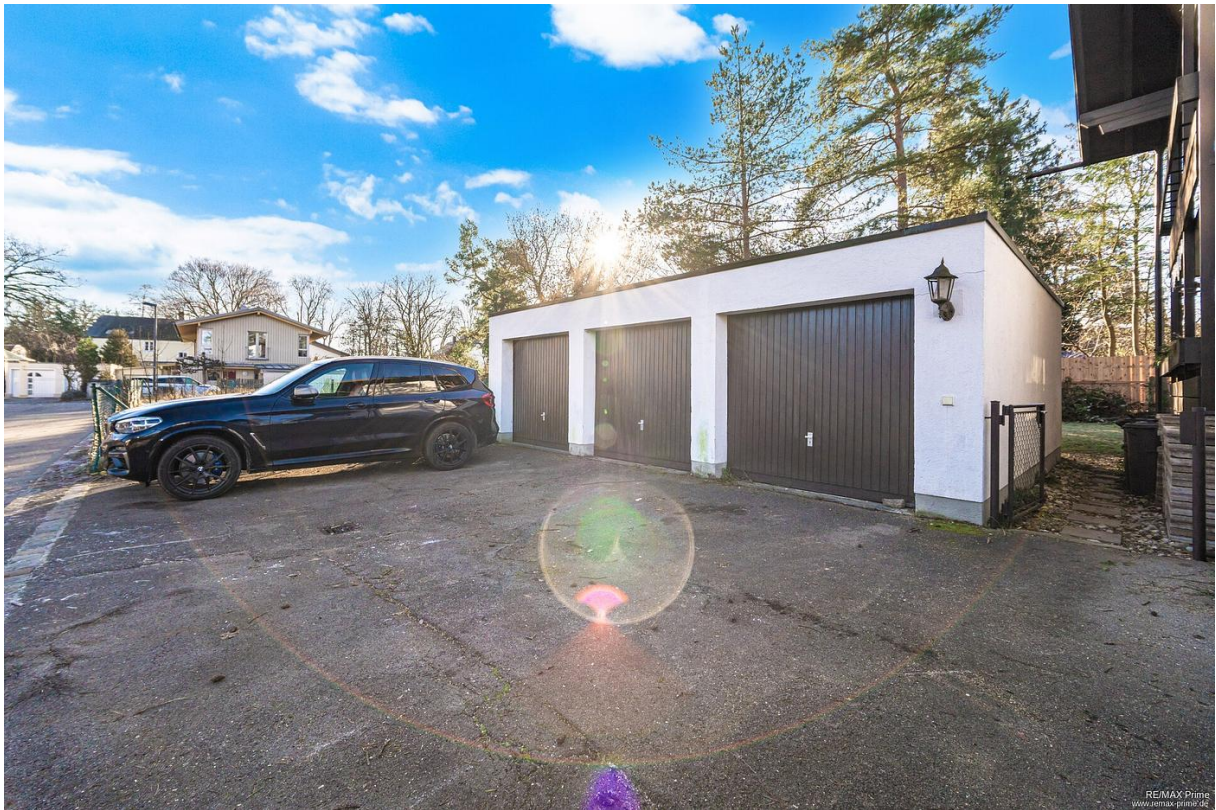


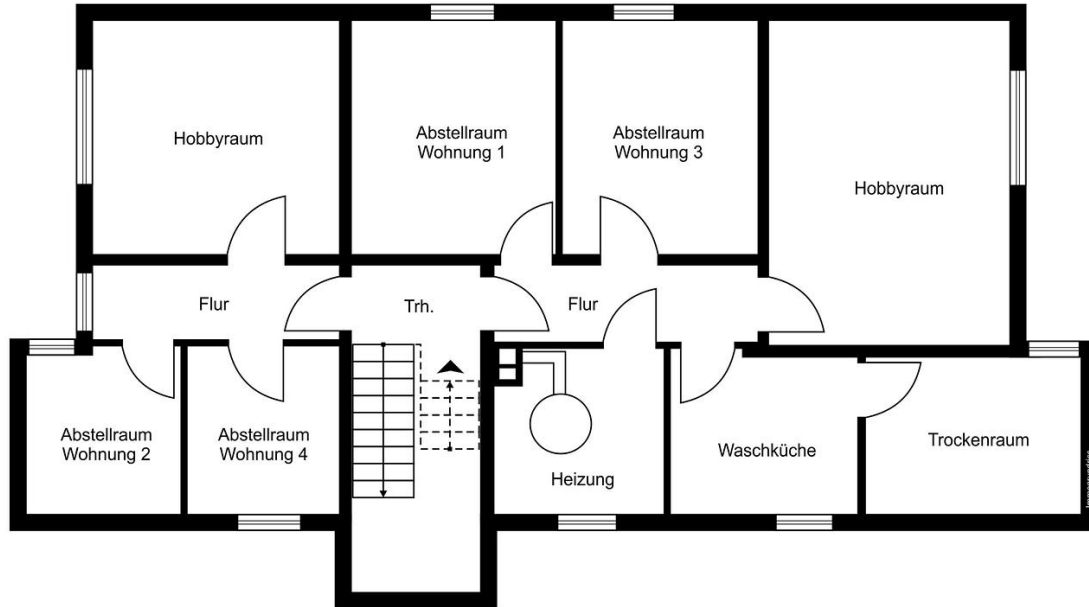




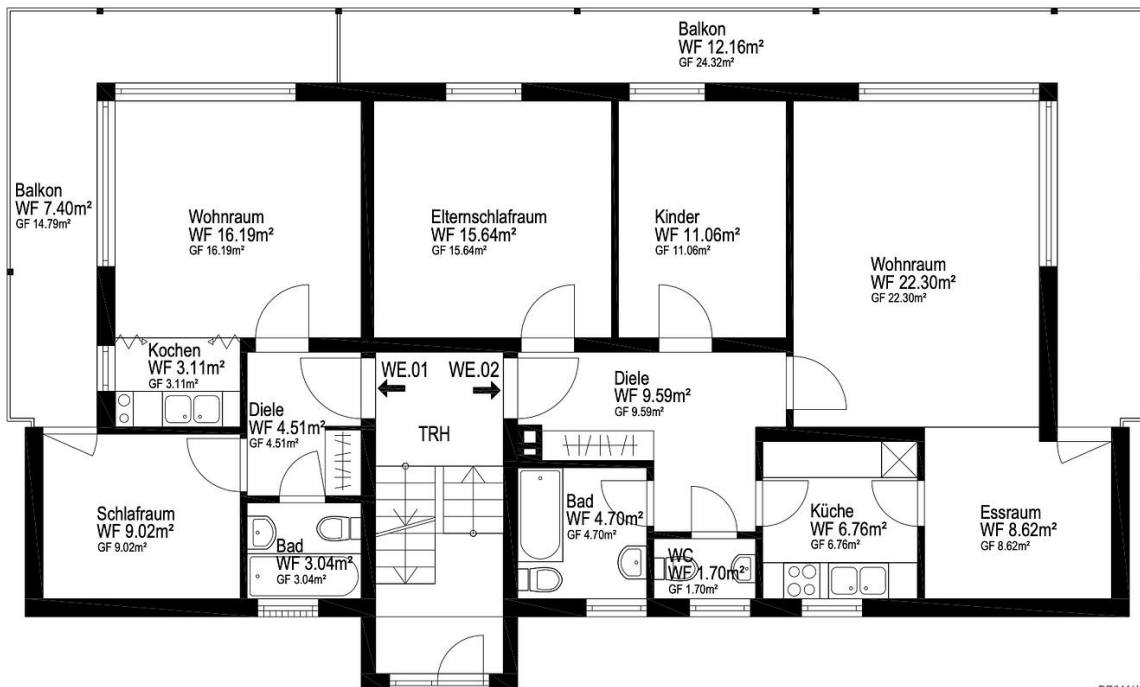




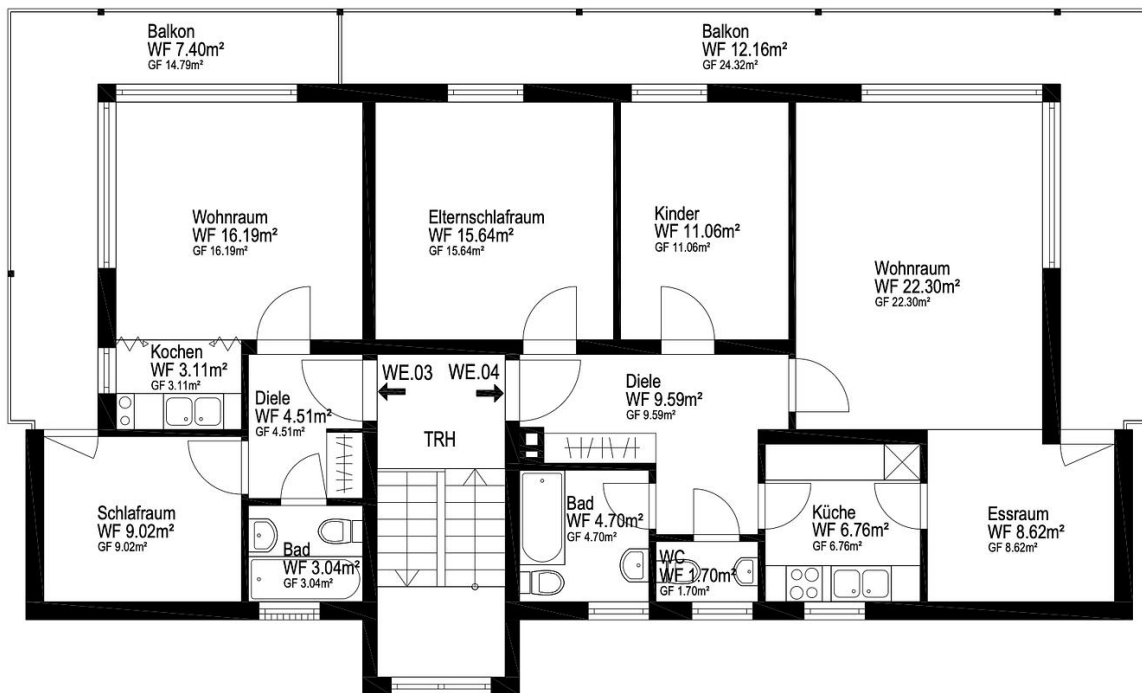




PEMAX Prime  
[www.pemax-prime.de](http://www.pemax-prime.de)



PEMAX Prime  
[www.pemax-prime.de](http://www.pemax-prime.de)



RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)

## Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!



Kristina Kühn  
KI-Assistenz  
Telefon 089 628 28 785

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!**  
**Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 28 785**

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)



**RE/MAX**  
Prime

**Immobilienfragen?  
Ich antworte in 31 Sprachen!  
An 7 Tagen/24 Stunden  
Tel: 089 628 28 785**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime  
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

KK

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)