

82166 Gräfelfing

Villa mit Flair in Toplage: Hochwertiges Einfamilienhaus von 2012 mit Erdwärmepumpe, Kamin und Sauna



Kaufpreis
3.690.000 €

Wohnfläche
290 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	444 m ²
Wohnfläche	290 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	750 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.690.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Strom
Energieverbrauchskennwert	30.5

Zustand

Baujahr	2012
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Villa mit Flair in Toplage: Hochwertiges Einfamilienhaus von 2012 mit Erdwärmepumpe, Kamin und Sauna

Lage-Beschreibung

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.

.....
Online-ID:
TSBQWTWA
.....

Objekt-Nr.:
HS 1808
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Familiendomizil 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 familienfreundliche 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 sieben Gehminuten entfernte S-Bahnhaltestelle „Gräfelfing“ sorgt für eine bequeme, direkte Verbindung in die Münchner City.

Ausstattungs-Beschreibung

- Naturstein-Belag (Travertin) im Entree und im gesamten Untergeschoss
- Geöltes Eichen-Stabparkett (Böhmler im Tal) in den Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss sowie großteils im Untergeschoss, separat regulierbar über Raumthermostate
- Panoramakamin mit drei Sichtseiten im Wohn-/Essbereich
- Naturstein-Treppenhaus (Travertin) mit wandintegrierter Beleuchtung
- Italienische Design-Einbauküche (Poliform Varenna) mit mattweißen, grifflosen Fronten, Quarz-Arbeitsfläche und Esstheke, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Miele) samt Dunstabzug (Gutmann), Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler (alles Miele), Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr), Apotheker-Vorratsschrank sowie breitem Spülbecken samt Grohe-Armatur
- Helles Masterbad, gestaltet mit Naturstein (Travertin), ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Glas-Eckdusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank, Steinberg-Armaturen, maßgefertigtem Spiegelschrank, WC, Bidet (beides Duravit „Vero“), elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots 2021
- Helles Kinderbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche, zwei Waschtischen einschl. Unterschränken (Duravit), Steinberg-Armaturen, beleuchtetem Spiegel, WC (Duravit „Vero“), elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Duschbad (Untergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet und ebenso hochwertig ausgestattet
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), ausgestattet mit Waschbecken samt Unterschrank (Burgbad), beleuchtetem Spiegel (Occhio), Steinberg-Armatur und WC (Duravit „Vero“)
- Maßeinbauten (Böhmler im Tal) in der Garderobe und in der Masterankleide; schreinergefertigte Regale im Abstellraum (Untergeschoss)
- Deckenspots in nahezu allen Räumen
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Großflächige Glas-Schiebetür zum Wohn-/Essbereich
- Kunststofffenster, 3-fach isoliertverglast
- Elektrisch bedienbare Rollläden, per App separat steuerbar
- Metall-Raffstores, elektrisch bedienbar, an beiden Wintergärten
- Sauna (Röger) im Untergeschoss
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Geräumige Doppelgarage mit direktem Hauszugang, Gartenzugang und funkgesteuertem Tor
- Grundwasser-Wärmepumpe (Stiebel Eltron)
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Familiendomizil präsentiert sich inmitten des Gräfelfinger Villenviertels, fußläufig zur Bahnhofstraße und zur S-Bahn gelegen. Große, üppig eingewachsene Grundstücke und anspruchsvolle Bebauung prägen diese äußerst gepflegte, familienfreundliche Wohngegend. Im nahen Umkreis sind Kitas, ausgezeichnete Schulen, Einkaufs- und Sportmöglichkeiten vorhanden.

Die Architektur wird von einer klaren Formensprache, Transparenz und großzügigen Proportionen geprägt. Hervorzuheben ist auch die ideale Südwest-Ausrichtung. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 263 m² und zwei Wohngeschosse. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen fünf weitere (Schlaf-)Zimmer sowie zwei Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung. Im Untergeschoss kommen ein großer, wohnlicher Hobbybereich mit Tageslicht, ein drittes Bad, ein Fitnessraum mit Sauna/Sanarium sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen hinzu. Ein Highlight ist der idyllisch eingewachsene, sichtgeschützte Garten.

Bildschöne Natursteinböden und edles Eichenparkett, ein Panoramakamin, eine italienische Design-Küche, Maßeinbauten von Böhmeler und zeitlos-elegante Naturstein-Badgestaltung schaffen ein ebenso einladendes wie komfortables Wohnumfeld. Komplettiert wird diese exklusive Immobilie durch eine geräumige Doppelgarage mit Hauszugang. Beheizt wird mittels einer Grundwasser-Wärmepumpe; auch Solarthermie ist vorhanden.

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



