



## 82166 Gräfelfing

# Familienfreundliches Domizil mit Möglichkeiten zur Erweiterung und zauberhaftem Garten



**2.690.000 €**

Kaufpreis

**202 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1180 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Elmar Ruschak

Tel.: +49 89 15 94 55-02

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	202 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	301 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.180 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.690.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.05.2035
Baujahr (Haus)	1948
Endenergiebedarf	152,6
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1948
letzte Modernisierung	2001
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Buchenparkett in den (Schlaf-)Zimmern, Kirschholzparkett im Wohn-/Essbereich, Fliesen in der Küche, den Bädern, im Flur und im Gäste-WC
- Kachelofen im Wohn-/Essbereich
- Schreinerküche aus Buchenholz, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen (beides Siemens), Dunstabzug, Geschirrspüler (beides Miele), Kühl-Gefrierkombination, Edelstahlspüle, Fliesenrückwand und schreinergefertigtem Essplatz
- Bad (Obergeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Glasdusche, Waschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank, WC und Handtuchwärmer
- Duschbad (Dachgeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit Glasdusche, Waschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank, WC und Handtuchwärmer
- Gäste-WC, hell gefliest, ausgestattet mit WC, Handwaschbecken und beleuchtetem Spiegel
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Schreinerarbeiten: Einbauschränke im Eingangsbereich, in der Küche, im Wohn-/Essbereich und im Dachstudio
- Kunststoff-Sprossenfenster, weiß, 2-fach verglast; alle Fenster im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss sind abschließbar
- Dachfenster (Velux) im Dachstudio mit manueller Verschattung
- Manuelle Rollläden
- Weiße Innentüren, teilweise mit Glaseinsatz
- TV-Anschlüsse in nahezu allen Zimmern
- Gegensprechanlage
- Gartenhäuser, eines vor und eines hinter dem Haus
- Garten und Terrasse mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss; Teichpumpe, Stromanschluss im Garten, weitere Wasseranschlüsse im hinteren Gartenhaus und vor dem Haus
- Einzelgarage mit Licht, Strom und Stauraumspeicher
- Gasbrennwertheizung aus 2021



## Beschreibung

Eine ruhige Idylle im Grünen: In einer verkehrsberuhigten Straße und eingebettet in ein traumhaftes, ausgesprochen großzügiges Gartengrundstück präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus. Das Gebäude wurde 2001 aufgestockt, gedämmt und insgesamt modernisiert.

Das Raumkonzept umfasst ca. 202 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn-/Essbereich, eine Küche mit Speisekammer und ein Gäste-WC. Der familiengerechte Grundriss sieht im Obergeschoss drei nahezu gleichwertige (Schlaf-)Zimmer und ein Bad vor. Das Dachgeschoss beherbergt ein lichtdurchflutetes Studio und ein komfortables Duschbad. Hinzu kommen im Untergeschoss Keller- und Abstellräume, ein Hauswirtschafts- und ein Heizungsraum. Als besonderes Highlight zeigt sich der weitläufige Garten mit vielfältiger Bepflanzung, altem Baumbestand, einem Teich und einem Klettergerüst mit Schaukel. Zum Objekt gehört eine Einzelgarage mit Stauraum.

Die gepflegte Ausstattung mit hochwertigen Schreinereinbauten bietet Stauraum auch für größere Familien. Die Einbauküche entspricht in Teilen nicht mehr dem heutigen Standard und lässt sich im Rahmen von etwaigen Modernisierungsmaßnahmen individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen anpassen. Hervorzuheben ist die exzellente Lage innerhalb Gräfelfings: angenehm ruhig zurückversetzt, aber nur wenige Schritte von der Bahnhofstraße mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art entfernt.

Das Grundstück bietet aufgrund seiner schieren Größe ein zusätzliches Baurecht, auf dessen Details gerne im persönlichen Austausch eingegangen werden kann.

## 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.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in absolut ruhiger Lage in einer verkehrsberuhigten Straße (Tempo-30-Zone) und zugleich nur wenige Schritte von der Bahnhofstraße mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art entfernt.

Denkmalgeschützte und moderne Anwesen in parkähnlichen Gärten schaffen hier ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Anspruch. Gräfelfing bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, 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. In wenigen Minuten gelangt man zu Fuß zur S-Bahnhaltestelle „Gräfelfing“, die eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV und die Münchner City schafft.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





