



## 82166 Gräfelfing

Zwei Etagen, ein großes Familienkapitel – vielseitiges Mehrfamilienhaus – jetzt erleben



KRISTINA KÜHN

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime  
www.remax-prime.de

**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

### 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

Zentralheizung



### Befuerung

Öl



## Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung & Highlights – ideal für Familien und Mehrgenerationenkonzept

- Wohnfläche ca. 271 m<sup>2</sup> · Grundstück ca. 942 m<sup>2</sup>  
Großzügige Flächen, die Familien heute selten finden – ideal, um gemeinsam zu leben und jedem dennoch seinen eigenen Bereich zu ermöglichen.
- Vier Wohneinheiten – perfekt für Mehrgenerationen oder zwei große Familien  
Ob Eltern im Erdgeschoss und Kinder im Obergeschoss, zwei verbundene Familienbereiche oder Wohnen + Arbeiten: Die flexible Struktur lässt sich leicht an unterschiedliche Lebensphasen anpassen.  
Eine Einheit ist zurzeit vermietet, die übrigen Wohnungen können bei Bedarf frei übergeben werden.
- 12 Zimmer · 6 Schlafzimmer · 4 Bäder  
Ausreichend Raum für große Familien, Homeoffice, Gästezimmer oder Spiel- und Rückzugsräume – komfortabel und vielseitig.
- Helle, freundliche Räume dank großer Fensterflächen  
Die Einheiten wirken offen, lebendig und einladend – ein Wohngefühl, das Familien sofort anspricht.
- Bodenbeläge: Parkett, Laminat und Teppich  
Gepflegt und nutzbar – gleichzeitig bietet die bestehende Ausstattung die Chance, mit wenigen Handgriffen eigene Wohnideen umzusetzen.
- Drei Garagen und drei Außenstellplätze  
Entspannter Familienalltag: sichere Stellplätze für mehrere Fahrzeuge, Fahrräder oder Kindertransport – ein echter Vorteil in dieser Lage.
- Gepflegter Gesamtzustand mit Entwicklungspotenzial  
Das Haus ist solide und gut bewirtschaftet. Einige Ausstattungsdetails – insbesondere die Bäder – entsprechen noch dem Baujahr und eröffnen hervorragende Möglichkeiten für Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.
- Moderne Heiztechnik (Öl-Heizung)  
Der Heizkessel wurde erst 2024 erneuert – ein Pluspunkt für Effizienz, Zukunftssicherheit und geringere Betriebskosten.
- Großer, weitläufiger Garten  
Ein Paradies für Kinder und Erwachsene: Spielen, Gärtnern, Entspannen – die großzügige Grünfläche schafft ein wertvolles, ruhiges Umfeld für das Familienleben.
- Attraktive Lage in Gräfelfing  
Ruhig, sicher, familienfreundlich – mit hervorragender Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Freizeitangebote. Eine Lage, die langfristige Stabilität und hohe Lebensqualität vereint.



## Beschreibung

Ein Zuhause fürs Leben.

In einer der schönsten und familienfreundlichsten Wohnlagen im Münchner Westen liegt dieses besondere Mehrfamilienhaus – ein Ort, der weit mehr ist als nur eine Immobilie: Es ist ein echtes Zuhause für Familien, die Nähe und Zusammenhalt schätzen.

Das Haus bietet aktuell vier Wohneinheiten auf zwei Etagen – mit klar gegliederten, warm wirkenden Grundrissen, die sich bei Bedarf zu zwei großzügigen Familienwohnungen verbinden lassen. Ideal für Familien, die das Leben unter einem Dach gestalten wollen: Eltern im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Garten, die nächste Generation im Obergeschoss mit eigenem Rückzugsbereich – gemeinsam leben, aber mit ausreichend Freiraum.

Das Herzstück: der große Garten.

Ein Ort für Kinderlachen, Grillabende, Rückzug in die Natur – und all das direkt vor der eigenen Tür. Diese grüne Oase schafft Lebensqualität, die man nicht kaufen, sondern nur erleben kann.

Und auch an die praktischen Dinge des Alltags ist gedacht:

Drei Garagen und drei Stellplätze – bequem parken, kein Suchen.

Durchgehender Balkon zur West- und Südseite – ein Ort für Kaffee am Morgen, Sonnenuntergänge am Abend.

Ein großzügiger Kellerbereich mit Abstellräumen, Wasch- und Trockenraum sowie zwei Hobbyräumen – ideal für Homeoffice, Spielzimmer oder kreative Projekte.

Dieses Haus erzählt eine Geschichte von Zusammenhalt, Vertrauen und Heimatgefühl.

Ein ruhiges Grundstück in gewachsener Nachbarschaft, Raum für mehrere Generationen, eine Umgebung, in der Kinder sicher aufwachsen und Familien langfristig Wurzeln schlagen können.

Wer ein Haus sucht, in dem man ankommt, bleibt und lebt, findet hier weit mehr als vier Wände – er findet ein echtes Zuhause mit Herz.

## Lage

Lage – Familienfreundlich, naturnah und bestens angebunden

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden Gräfelfings – ruhig, gewachsen und ideal für Familien, die ein sicheres Umfeld mit kurzen Wegen schätzen. Der lebendige Ortskern ist nur wenige Minuten entfernt und bietet alles, was den Alltag angenehm macht: Supermärkte wie EDEKA, REWE und Landsmann, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie charmante lokale Geschäfte.

Besonders für Familien ist die Nähe zu Bildungs- und Betreuungsangeboten ein großer Pluspunkt:

- Grundschule Gräfelfing
- Grundschule Lochham
- Kurt-Huber-Gymnasium Gräfelfing
- mehrere Kindergärten und Kitas in der direkten Umgebung

Damit sind sichere Wege und kurze Fahrtzeiten garantiert – ein echtes Qualitätsmerkmal im Familienalltag.



Auch die Anbindung kann überzeugen:

- Die S-Bahn-Linie S6 (Station Gräfelfing) ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie Richtung Starnberg und Tutzing.
- Die Buslinien 268, 259 und 267 sorgen für flexible Mobilität innerhalb der Region und binden zuverlässig an Einkaufsmöglichkeiten, Nachbarorten sowie den S- und U-Bahnhof an.
- Mit dem Auto erreicht man über die A96 und den Mittleren Ring zügig die City – gleichzeitig beginnt das ruhige, grüne Würmtal praktisch vor der Haustür.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung einen hohen Wohlfühlfaktor: Spazierwege entlang des Würmparks, weite Grünflächen und die typischen gewachsenen Gärten des Würmtals verleihen dem Quartier eine entschlunigte, familienfreundliche Atmosphäre.

Diese Lage vereint alles, was Familien heute suchen: Natur, Sicherheit, kurze Wege und eine Infrastruktur, die den Alltag mühelos macht – eingebettet in eine der wertstabilsten Regionen des Münchner Westens.

## 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





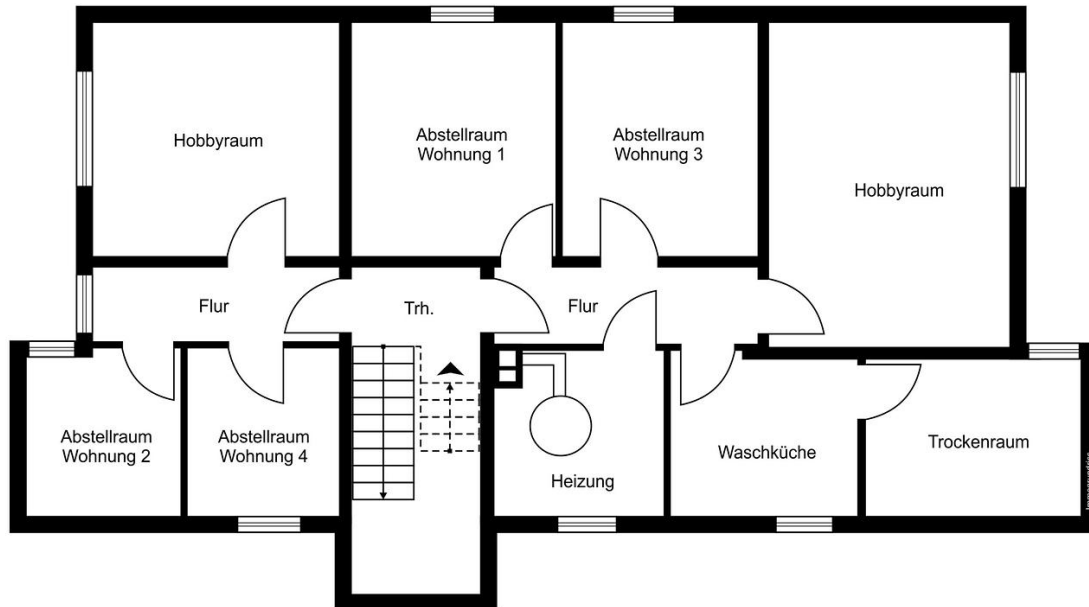




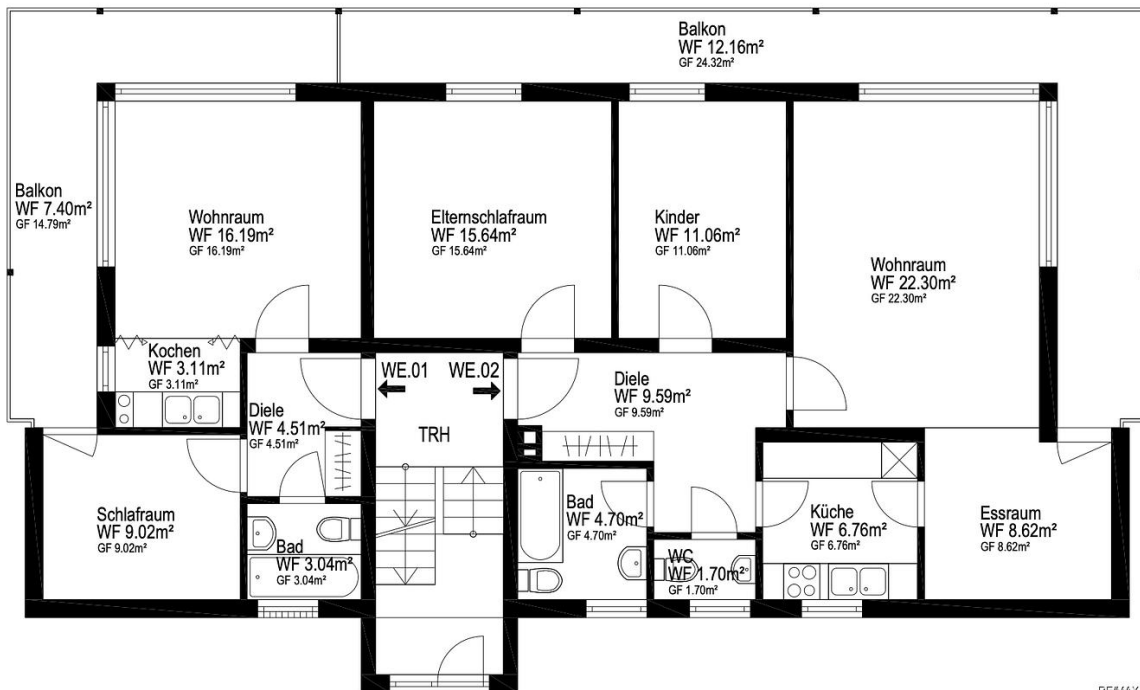




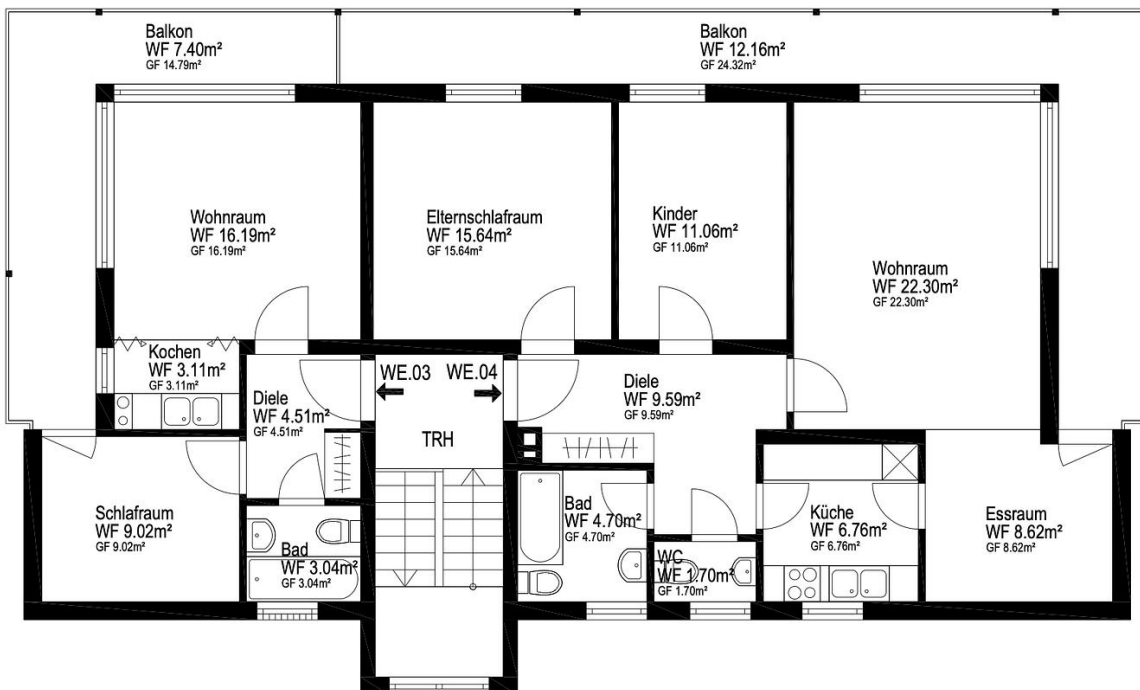




RE/MAX Prime  
www.remax-prime.de



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



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



## 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



**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)