

Gräfelfing – Gräfelfing

# STATE OF THE ART. Moderne Architektenvilla in Bestlage inkl. Außenpool

CODICE OGGETTO: 23225024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 6.990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 352,2 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.097 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23225024
Superficie netta	ca. 352,2 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	6.990.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 180 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

**CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+

CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## La proprietà



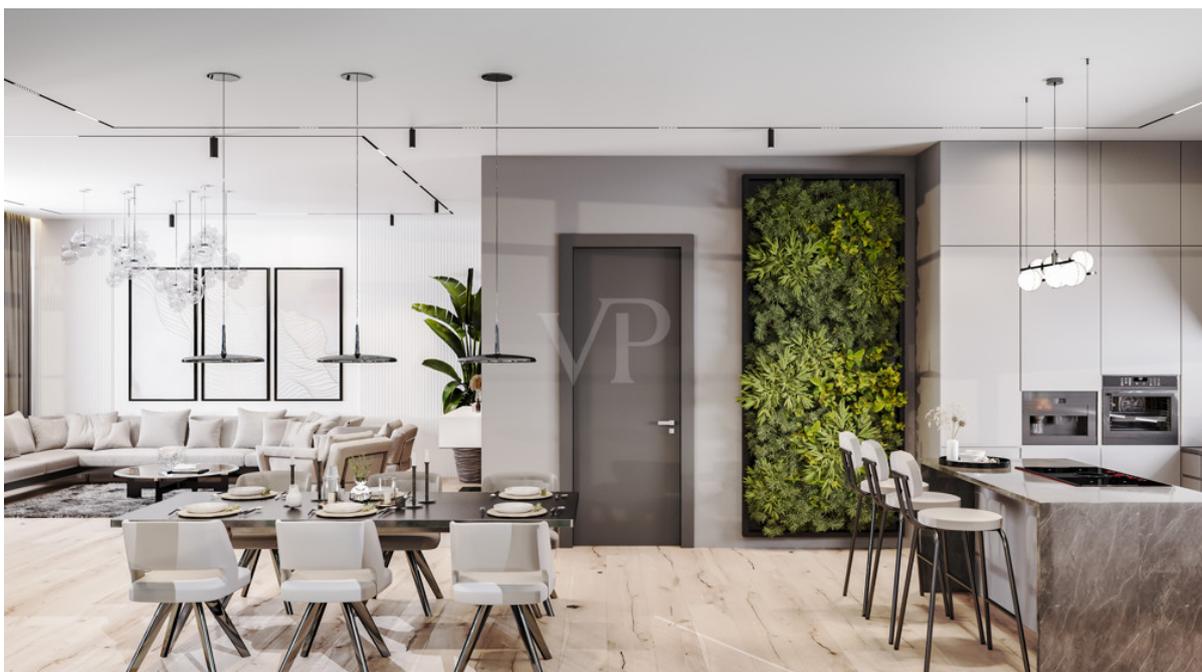
CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## La proprietà



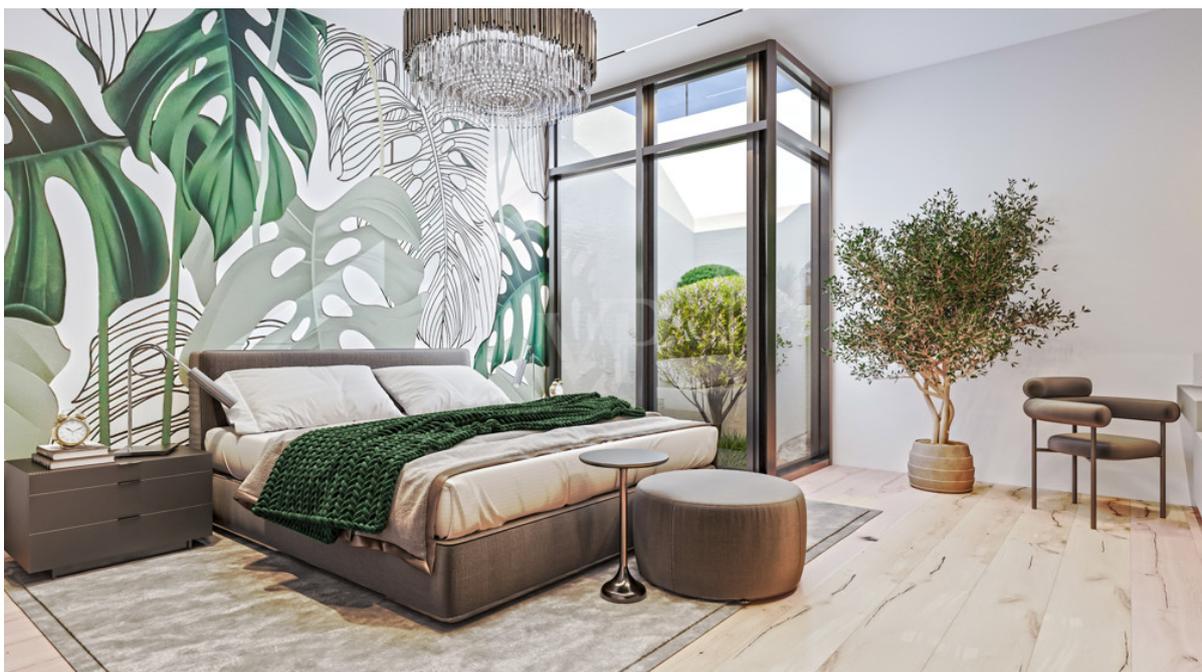
CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## La proprietà



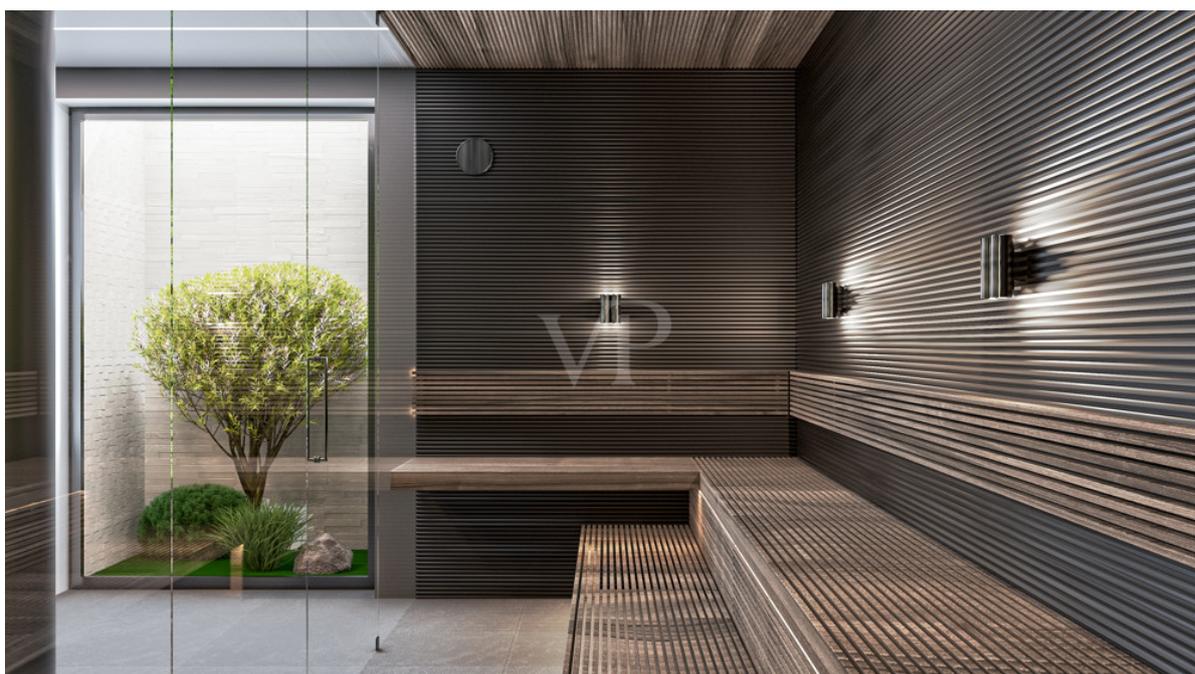
CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## La proprietà



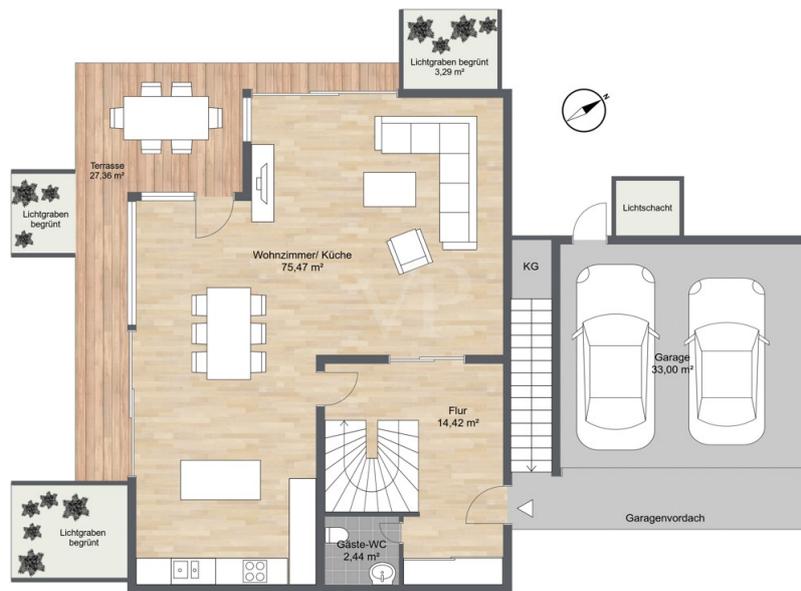
CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

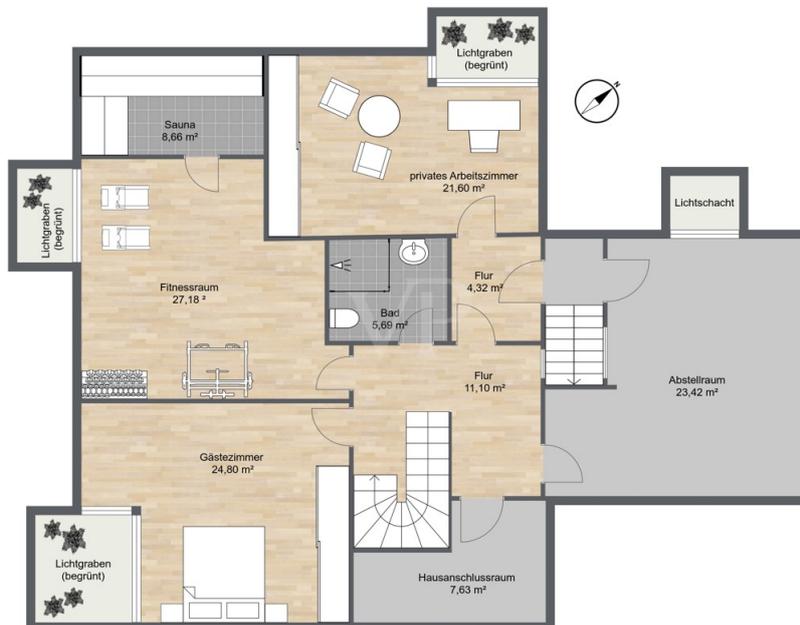
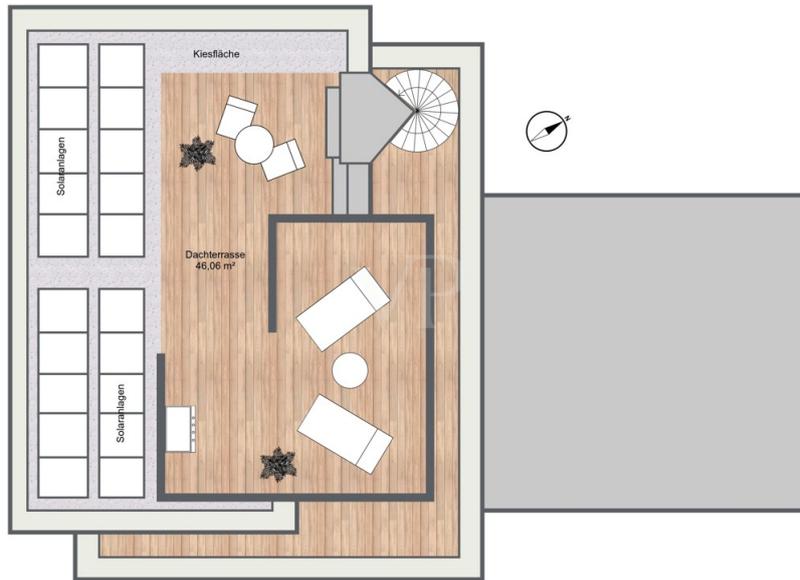
## La proprietà

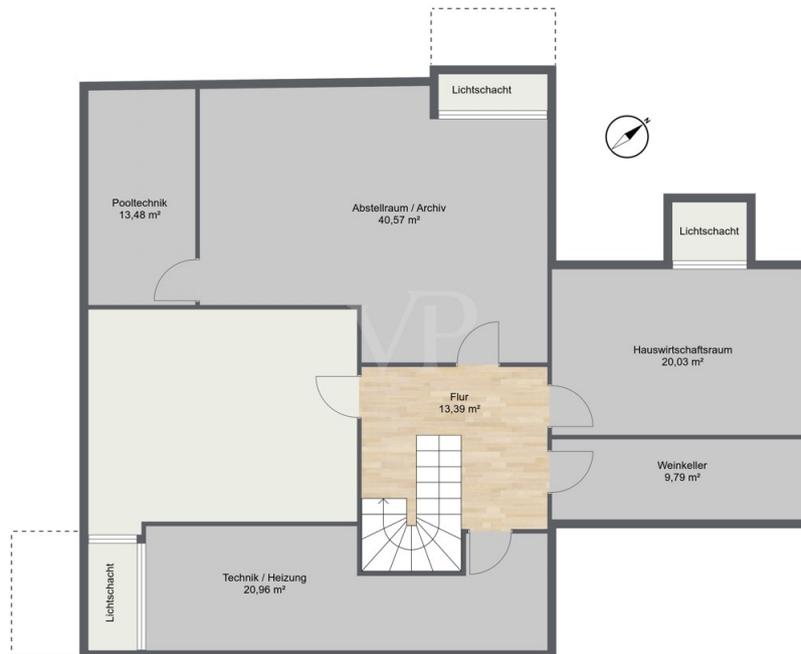


CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing**

## Una prima impressione

Diese exklusiv von uns angebotene Villa in der kubischen Ästhetik des Bauhauses wird in Bestlage von Gräfelfing realisiert. Großflächige Glasfronten und eine geradlinige Formensprache verleihen der Villa Klarheit, Leichtigkeit und Transparenz. Mehr als 500 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche stehen Ihnen in der neu gebauten Villa zur Verfügung, bei einer Raumhöhe von 3,20 Metern. Das Raumangebot verteilt sich über zwei oberirdische Vollgeschosse und zwei Untergeschosse. Die großzügige Dachterrasse lädt zum Sonnenbaden ein. Ein Wohn-/Essbereich mit offen gestalteter Küche, vier Schlafzimmern und vier Bädern bilden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Auch in den durchdachten Untergeschossen erwarten Sie Highlights. So können Sie flexibel die Themen Arbeiten, Besuch und Hobby auf fünf vollwertig ausgestattete Zimmer verteilen. Neben dem Fitnessraum mit Spa-Bereich und Sauna, finden Sie hier einen Weinkeller sowie den Bereich Technik. Mit edelsten Parkettböden, Fußbodenheizung über alle Geschosse, puristisch durchdachten Badezimmern mit großformatigen Fliesen, Armaturen von Gessi und fast durchweg bodentiefen Glasfronten entsteht ein komfortables und entspannendes Wohnumfeld. Den perfekten Rahmen für Entspannung, Spiel und Gastlichkeit unter freiem Himmel bildet ein sonniger Südwestgarten mit Terrasse. \* Auf Wunsch des Eigentümers veräußern wir das Grundstück nebst Bauplanung. \*\* Der Kaufpreis für das Grundstück inklusive Baugenehmigung beläuft sich auf 2.995.000 Euro. \*\*\* Der geplante Baubeginn ist für Frühjahr 2024 vorgesehen. Die Fertigstellung ist im Dezember 2025 geplant.

**CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- \* Bestlage von Gräfelfing
- \* ca. 533 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche
- \* ca. 1.097 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- \* Raumhöhe von 3,20 m
- \* Home-Automation "myGekko" mit Steuerung von Licht, Jalousien, Rollläden, Raumtemperatur und schaltbaren Steckdosen
- \* Beheizung durch Grundwasserwärmepumpe
- \* Witterungsabhängige und individuell steuerbare Beschattungsmöglichkeiten
- \* Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- \* Großformatige Boden- und Wandfliesen in Keller und Bad bis zu 1,20 m x 1,20 m
- \* Luxuriöse Sanitärausstattung
- \* Occhio Lichtsystem in allen Stockwerken
- \* Reichhalter Treppen ( Massivholz Eiche ) inklusive Glashandlauf
- \* Einbauküche mit Kochinsel und Gaggenau
- \* Reps Pool mit Gegenstromanlage
- \* Garderobe sowie Einbauschränke
- \* Zutrittskontrolle mit Videoüberwachung und Motorschloss
- \* Alarmanlage
- \* Wohnraumbelüftung in allen Wohnräumen
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Geschossen
- \* Großraumgarage
- \* Komplett angelegte Außenanlage mit Mähroboter und Bewässerungssystem
- \* Großzügige Dachterrasse
- \* Weinkeller
- \* Spa-Bereich mit Fitnessraum und Sauna
- \* Drei vollwertig ausgestattete Arbeitszimmer ( optional Hobbyraum )
- \* Gästezimmer
- \* Klimaanlage
- \* Photovoltaikanlage
- \* Wallbox für Elektrofahrzeuge

**CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing**

## Tutto sulla posizione

Die Gartenstadt Gräfelfing ist eine der hochwertigsten und gefragtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens. Durch die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert erfreut sich Gräfelfing hoher Beliebtheit. Charakteristisch für diese Gemeinde sind großbürgerliche Jugendstilvillen und stilvolle Einfamilienhäuser mit großem, altem Baumbestand und weitläufigen Grundstücken. Mit seinem historischen Ortskern und der ausgezeichneten, vielfältigen Infrastruktur bewegt sich Gräfelfing auf einem sehr hohen Niveau und bietet so seinen Einwohnern alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchner Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. Gräfelfing verfügt über eine eigene Autobahnanschlussstelle an die A 96 oder die nahegelegene A 99 und ist somit ebenfalls hervorragend über die Autobahn zu erreichen. Zur Freizeitgestaltung und als Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Würth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe. Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

**CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 23225024 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)