Gräfelfing

Design Villa im Bauhaus Stil in begehrter Lage von Gräfelfing

Objektnummer: 24225022

KAUFPREIS: 4.790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 327,37 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 830 m²

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	24225022	Kaufpreis	4.790.000 EUR
Wohnfläche	ca. 327,37 m²	Haus	Villa
Zimmer	7	Provision	keine Käuferprovision
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 144 m²
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	2025		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Anwesen ist zweifellos ein architektonisches und innenarchitektonisches Juwel, das seinen Bewohnern nicht nur eine luxuriöse Wohnstätte bietet, sondern auch eine unschlagbare Lage. Auf einem großzügigen Grundstück von 830 m², das sich in zweiter Reihe erstreckt, wird absolute Ruhe und Privatsphäre garantiert. Diese privilegierte Lage ermöglicht es den Bewohnern, dem hektischen Treiben des Alltags zu entfliehen und inmitten einer ruhigen Oase zu leben, die den Geist erfrischt und die Sinne belebt. Die Fertigstellung dieses exquisiten Anwesens ist für das Jahr 2025 geplant und verspricht eine beeindruckende Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Wohnbereichen und einer Auswahl hochwertiger Materialien, die den anspruchsvollen Geschmack seiner Bewohner widerspiegeln. Jedes Detail wurde mit größter Sorgfalt und einem Auge für zeitlose Eleganz ausgewählt, um ein Ambiente von unvergleichlicher Raffinesse zu schaffen. Die herausragende Ausstattung dieses Anwesens spricht für sich selbst und zeugt von einem außergewöhnlichen Sinn für Stil und Qualität. Von edlem Fischgrätparkett bis hin zu großformatigen Feinsteinfliesen, von italienischen Design-Armaturen bis zu einem durchdachten Occhio Lichtkonzept - jedes Element trägt zur Schönheit und Funktionalität dieses Anwesens bei. Besondere Merkmale wie die Sauna, der offene Kamin und der Pool mit Gegenstromanlage verleihen diesem Anwesen einen Hauch von Luxus und Exklusivität. Jedes Detail wurde mit Bedacht gewählt, um nicht nur den ästhetischen Ansprüchen zu genügen, sondern auch einen Ort zu schaffen, der ein Höchstmaß an Komfort und Entspannung bietet. Das intelligente Regelungssystem myGekko ermöglicht eine komfortable Steuerung der Haustechnik, während maßgeschneiderte Einbauten zusätzlichen Stauraum bieten und die Funktionalität des Wohnraums maximieren. Klimaanlagen in den Schlafzimmern sorgen auch an warmen Tagen für angenehme Temperaturen, während das durchdachte Beleuchtungskonzept von Occhio eine einladende Atmosphäre schafft, die zum Verweilen einlädt. Ein absolutes Highlight für Designliebhaber ist die offene Galerie mit Glasbrücke, die nicht nur für einen beeindruckenden visuellen Effekt sorgt, sondern auch den Raum harmonisch verbindet und ein Gefühl von Großzügigkeit vermittelt. Die vorhandene Photovoltaikanlage inklusive Speicher unterstreicht die Nachhaltigkeit dieses luxuriösen Domizils und trägt dazu bei, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren, ohne dabei Kompromisse bei Stil und Komfort einzugehen. Zusammenfassend ist dieses Anwesen nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Wohnträume wahr werden und der ein Leben in vollkommener Harmonie und Eleganz ermöglicht. Es verkörpert den Inbegriff von Luxus und Stil und bietet seinen Bewohnern einen Rückzugsort, der weit über die gewöhnliche Vorstellung von Wohnen hinausgeht.

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

* Eingangsbereich mit Luftraum (ca. 6 Meter Deckenhöhe)
* Glasbrücke und Oberlicht
* Freischwebende Eichentreppe
* Fischgrätparkett
* Großformatige Feinsteinbeläge
* Italienisches Bad-Design
* Hochwertige Armaturen
* Exklusive Fliesen
* Holz-Alu Fenster (Eiche)
* Hebe-Schiebetüren
* Pool mit Gegenstromanlage und elektrischer Abdeckung
* Occhio-Lichtsystem (umfangreiches maßgeschneidertes Lichtkonzept)
* Sauna
* Freistehende Badewanne
* Luft-Wärmepumpe ohne Außengerät
* Photovoltaikanlage mit Speicher
* Wallbox
* Zentrale Lüftungsanlage (mit Wärmerückgewinnung und Enthalpietauscher)
* Dezentrale Deckenklimageräte (Windfree)
* Smart-Home-System (MyGekko)
* Kamin im Wohnbereich
* Gestaltung nach Ihren Wünschen möglich
* Enthärtungsanlage
* Doppelgarage mit Abstellraum
* Weinkeller optional

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing 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, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen, das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, Ärzte, ein Freibad, ein Kino, eine Bibliothek, und bietet nicht zuletzt mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung, so verfügt Gräfelfing über zwei S-Bahnhaltestellen der Linie S6, mit der Sie die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten erreichen. Mit verschiedenen Buslinien erreichen Sie in München-Großhadern die nächstgelegene U-Bahn Station oder z.B. die Orte Martinsried und Pasing. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. So verfügt Gräfelfing 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 Naherholungsgebiet bieten sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend an. Die Erholungsgebiete des Würmtals, umliegende Forstgebiete, Starnberger-, Wörth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe.

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com