Gräfelfing

Design Villa im Bauhaus Stil in begehrter Lage von Gräfelfing

Número de propiedad: 24225022

PRECIO DE COMPRA: 4.400.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 327,37 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 830 m^2

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

De un vistazo

Número de propiedad	24225022
Superficie habitable	ca. 327,37 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	4.400.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Sin comisión para el comprador
Espacio utilizable	ca. 144 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

La propiedad

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

La propiedad

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Detalles de los servicios

* 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

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24225022 - 82166 Gräfelfing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com