Gräfelfing

Geigerstraße Gräfelfing – ein Refugium mit Weite, Ruhe und Privatsphäre

Objektnummer: 26225026



KAUFPREIS: 3.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276.71 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1260 m²

Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

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

Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225026
Wohnfläche	ca. 276.71 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	3.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 257 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	246.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

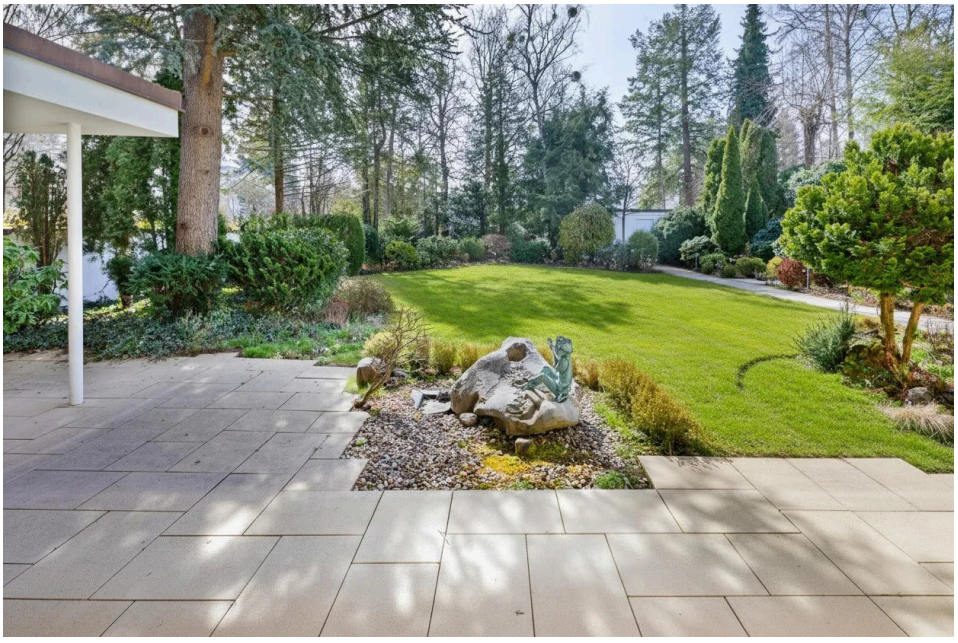




Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





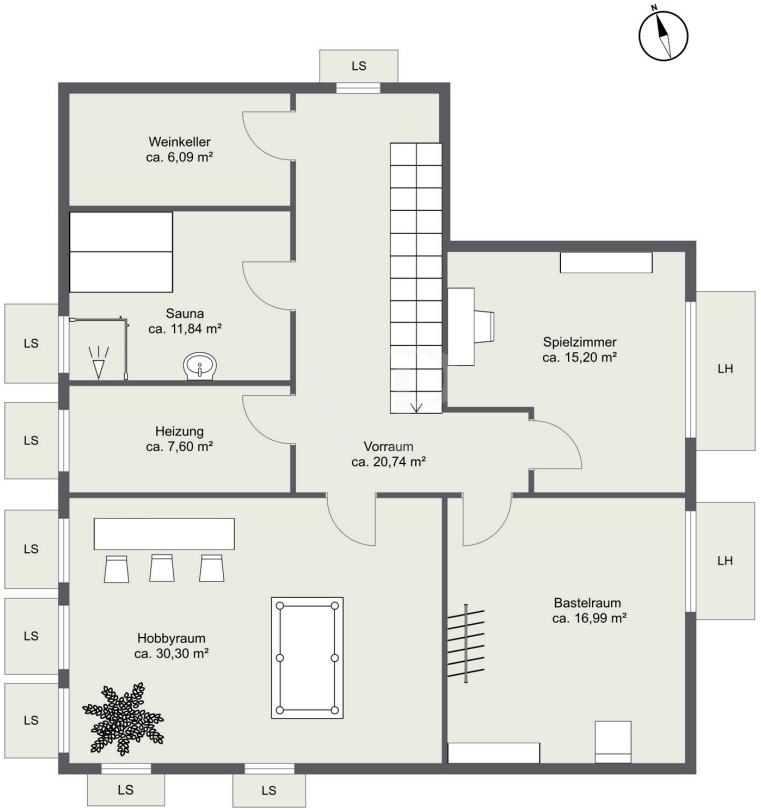
Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

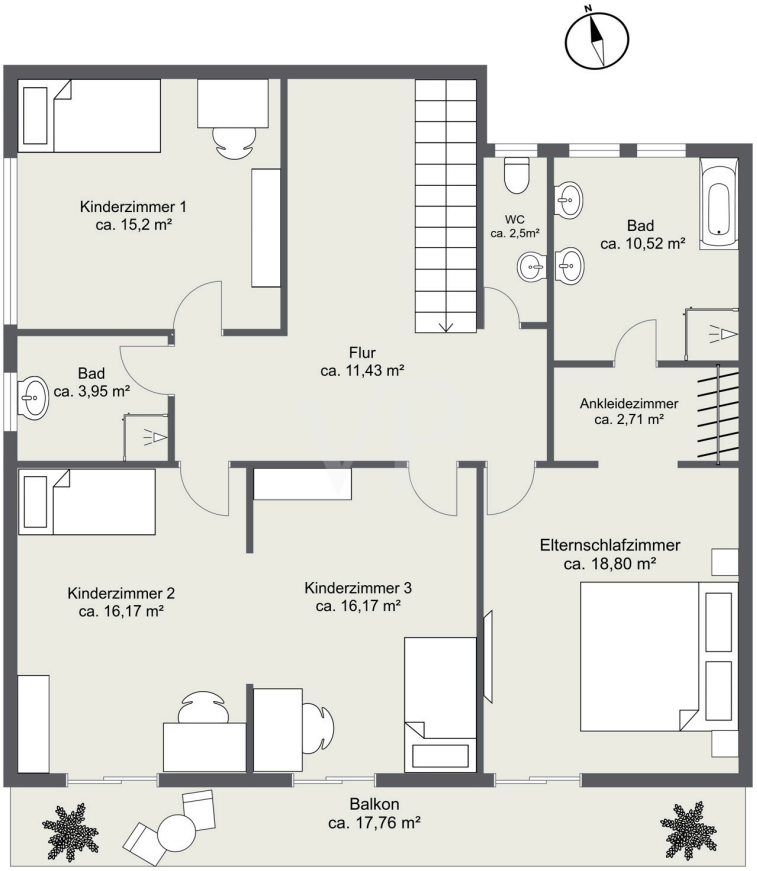


Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Grundrisse




Schwimmhalle
ca. 77,86 m²
Garderobe
ca. 10,68 m²
WC
ca. 1,50 m²
Diele
ca. 20,74 m²
Terrasse
ca. 22,20 m²
Wirtschaftsraum
ca. 6,66 m²
Bibliothek
ca. 15,25 m²
Küche
ca. 9,95 m²
Essraum
ca. 19,98 m²
Geräteraum
ca. 5,64 m²
Wohnzimmer
ca. 32,31 m²
Freisitz
Terrasse
ca. 47,28 m²



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: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.260 m² präsentiert sich dieses Anwesen in der Geigerstraße als außergewöhnliche Wohnadresse in Gräfelfing. Rund 277 m² Wohnfläche, zehn Zimmer und ein privater Indoor-Pool vereinen Weite, Privatsphäre und besonderen Wohnkomfort zu einem exklusiven Gesamtbild.

Die Geigerstraße zählt zu den besonders begehrten Wohnadressen Gräfelfings und steht für eine seltene Verbindung aus Ruhe, Privatsphäre und gewachsener Wohnqualität. Das grüne, gepflegte Umfeld vermittelt eine diskrete, repräsentative Atmosphäre, während Ortskern, S-Bahn und die Anbindung nach München in kurzer Distanz erreichbar bleiben. Eine Lage, die anspruchsvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter München-Nähe verbindet.

Große Fensterflächen und bodentiefe Verglasungen holen Licht und Garten ins Haus und lassen Innen- und Außenraum fließend ineinander übergehen. Handgefertigte Schmiedearbeiten, maßgefertigte Rundbogentüren und individuelle Handläufe verleihen der Immobilie Charakter und eine unverwechselbare Handschrift.

Erdgeschoss – großzügig leben

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Vom Eingangsbereich entwickelt sich eine klare Raumfolge in Richtung Küche, Esszimmer und Wohnzimmer. Die separat angelegte Küche wird durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum ergänzt.

Ein markanter Rundbogendurchgang verbindet Esszimmer und Wohnzimmer zu einem harmonischen Ensemble. Das weitläufige Wohnzimmer öffnet sich über bodentiefe Schiebeelemente zur Terrasse und in den Garten. Viel Tageslicht, der freie Blick ins Grüne und die unmittelbare Verbindung nach draußen prägen die Wohnatmosphäre. Ein angrenzendes Zimmer eignet sich als Bibliothek, Arbeitszimmer oder Rückzugsraum. Ein rollstuhlgerechter Personenaufzug verbindet Erd- und Obergeschoss und erhöht den Wohnkomfort.

Außenbereich – Leben im Grünen

Die über Wohn- und Essbereich erreichbare, überdachte Terrasse erweitert das Wohnen nach draußen und bietet einen geschützten Platz für Frühstück, entspannte Nachmittage oder lange Abende mit Familie und Freunden.

Rasenflächen, gewachsene Bepflanzung und Baumbestand gliedern das Grundstück in unterschiedliche Gartenbereiche und verleihen ihm Weite und Privatsphäre. Ein

Wasserbrunnen sowie ein stimmungsvolles Beleuchtungskonzept setzen zusätzliche Akzente.

Obergeschoss – privater Rückzugsbereich

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume des Hauses. Drei Zimmer verfügen über direkten Zugang zum Balkon und profitieren vom Blick in die grüne Umgebung. Der Elternbereich ist als eigene Einheit mit Bad en suite und angeschlossenem Ankleidezimmer gestaltet.

Zwei weitere Zimmer sind über einen offenen Durchgang miteinander verbunden und bieten flexible Möglichkeiten für Kinder, Arbeiten oder Gäste. Ein weiteres Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer komplettieren diese Ebene.

Untergeschoss – Raum für Freizeit und Genuss

Ein großer Hobbyraum mit Lichthof schafft Platz für Sport, Fitness oder kreative Aktivitäten. Zwei weitere Räume mit Lichtschacht beziehungsweise Lichthof erweitern die Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Wellnessbereich mit Sauna und Duschbad lädt zum Abschalten ein. Ein separater Weinkeller mit eingebautem Kühlaggregat rundet diese Ebene stimmig ab.

Private Schwimmhalle – das besondere Highlight

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist die private Schwimmhalle mit Indoor-Pool. Großformatige Glas- und Schiebeelemente sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Poolbereich zum Garten. Von hier gelangt man auf eine eigene Terrasse und in den geschützten rückwärtigen Garten.

Im Zusammenspiel mit Sauna, Außenbereichen und hoher Privatsphäre entsteht eine private Wellnesswelt mit nahezu eigenem Spa-Charakter – außergewöhnlich und zu jeder Jahreszeit nutzbar.

Eine Doppelgarage sowie zwei Stellplätze vervollständigen das Anwesen.

Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Großzügiges Grundstück mit ca. 1.260 m² Fläche und weitläufigem, gepflegtem Garten
* Ca. 277 m² Wohnfläche mit insgesamt 10 Zimmern und durchdachter Raumaufteilung
* Hauseigenes Schwimmbad mit Zugang in den rückwärtigen Garten
* Überdachte Terrasse mit Freisitz, ausgestattet mit Kamin und Wärmestrahlern
* Bodentiefe Fenster und große Fensterfronten für ein außergewöhnlich lichtdurchflutetes Wohnambiente
* Drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit direktem Zugang zum Balkon
* 2-Personen-Sauna im Untergeschoss mit Dusche und Fenster
* Hobbyraum mit Lichthof sowie zusätzliche, felxibel nutzbare Zimmer
* Doppelgarage und zwei Stellplätze
* Umfassendes Beleuchtungskonzept des Grundstücks
* Weinkeller mit Kühlaggregat

Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing besticht als lebenswerte Gemeinde im Landkreis München durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Metropole München. Die hervorragende Infrastruktur in Verbindung mit einer naturnahen Umgebung macht den Ort besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Sicherheit, Qualität und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Das etablierte Wohnumfeld mit gepflegter Nachbarschaft vermittelt Geborgenheit und Gemeinschaft.

Familien finden in Gräfelfing ein besonders attraktives Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu Parks und Spielplätzen wie dem Waldheim und dem Professor-Max-Dieckmann-Platz lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein und fördert eine aktive Freizeitgestaltung. Sportangebote in der Umgebung sowie kulturelle und gemeinschaftliche Veranstaltungen im Bürgerhaus Gräfelfing und im nahegelegenen Filmeck sorgen zusätzlich für Abwechslung für Groß und Klein.

Auch die Bildungslandschaft ist hervorragend auf Familien abgestimmt. Kindergärten wie der „Flohzirkus“ und die Kinderkrippe „Kleine Strolche“ sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen, darunter das Kurt-Huber-Gymnasium und mehrere Grundschulen, liegen ebenfalls gut erreichbar, was den Schulweg sicher und unkompliziert macht. Der nur wenige Minuten entfernte S-Bahnhof Gräfelfing ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an München und erleichtert den Alltag berufstätiger Eltern.

Im Gesundheitsbereich überzeugt Gräfelfing mit der nahegelegenen Wolfartklinik, mehreren Facharztpraxen und gut erreichbaren Apotheken. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Edeka-Markt und ein Reformhaus, runden das Angebot komfortabel ab.

Für Familien, die ein harmonisches, sicheres und naturnahes Wohnumfeld mit exzellenter Infrastruktur suchen, ist Gräfelfing ein idealer Lebensmittelpunkt. Die Kombination aus hochwertiger Bildung, umfassender Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitangeboten macht die Gemeinde besonders lebenswert.

Objektnummer: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Sonstige Angaben

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: 26225026 - 82166 Gräfelfing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com