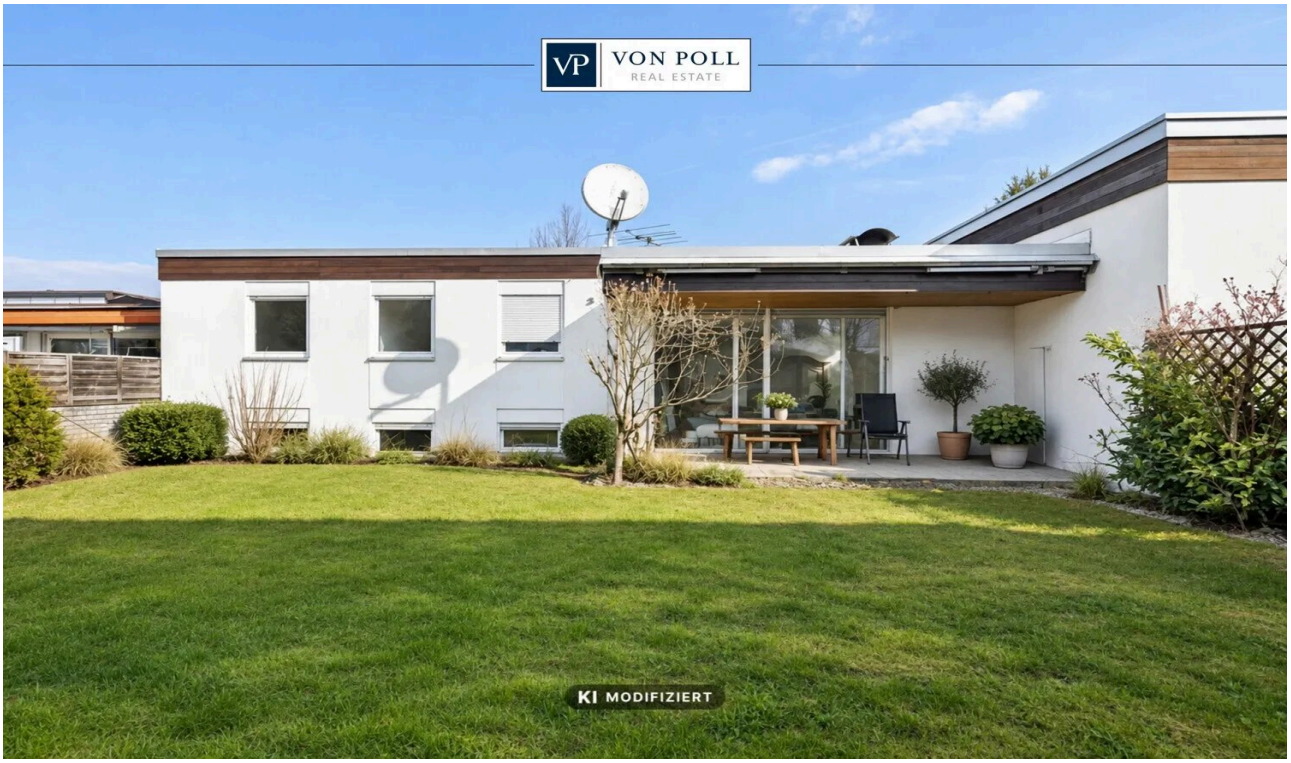
Gräfelfing

Architektonischer Bungalowklassiker mit Split-Level-Konzept und Potenzial in Gräfelfing

Objektnummer: 26225027



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165.85 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 444 m²

Objektnummer: 26225027 - 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: 26225027 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225027
Wohnfläche	ca. 165.85 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 250000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	224 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

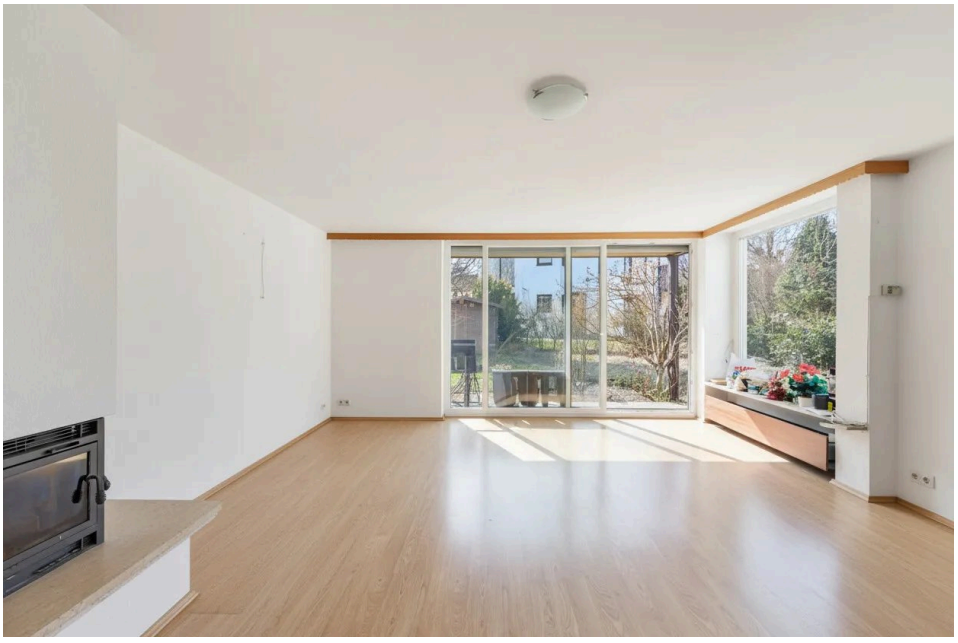




Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

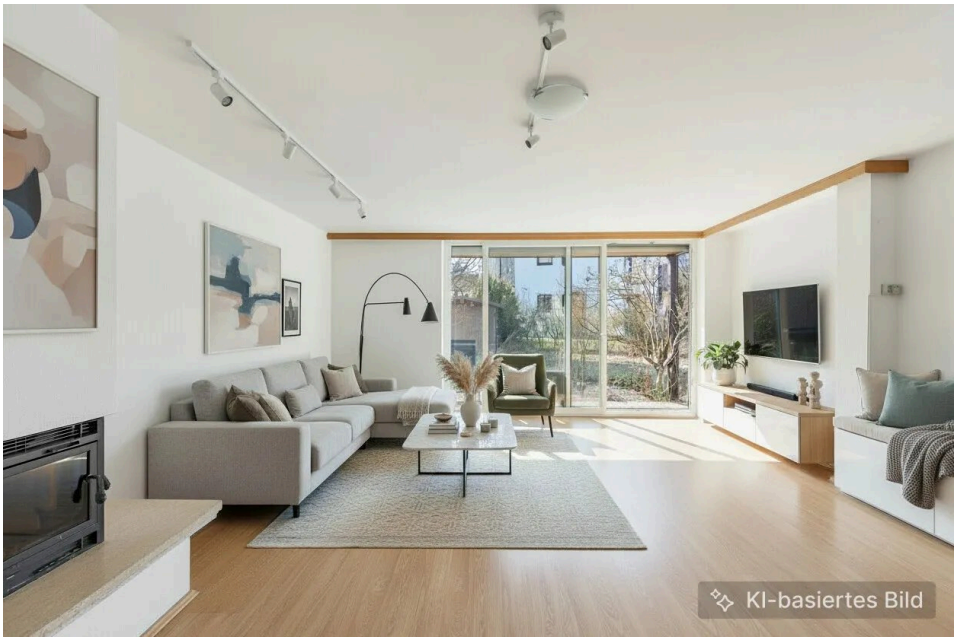
Die Immobilie





Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

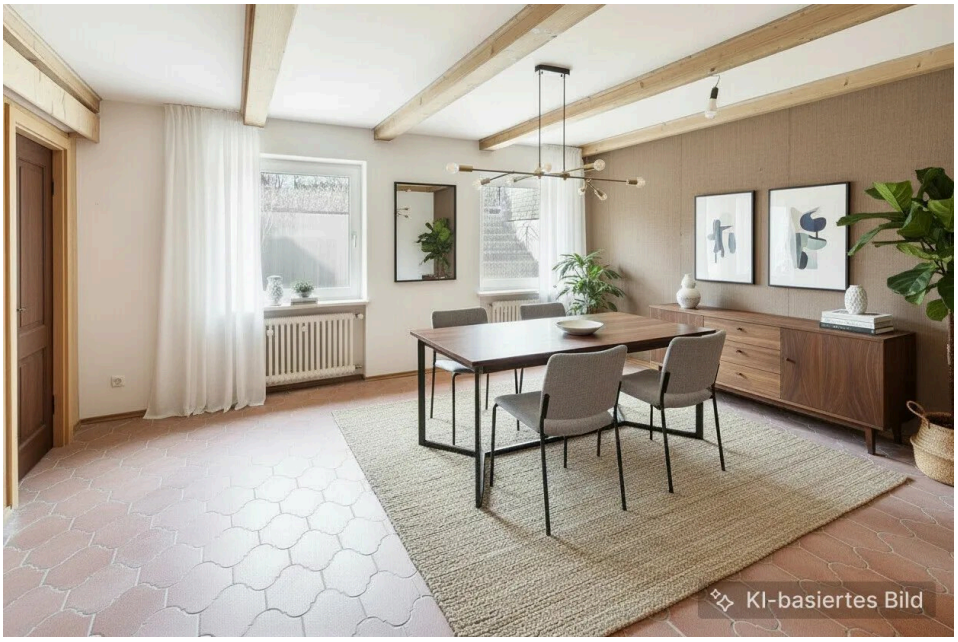
Die Immobilie





Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

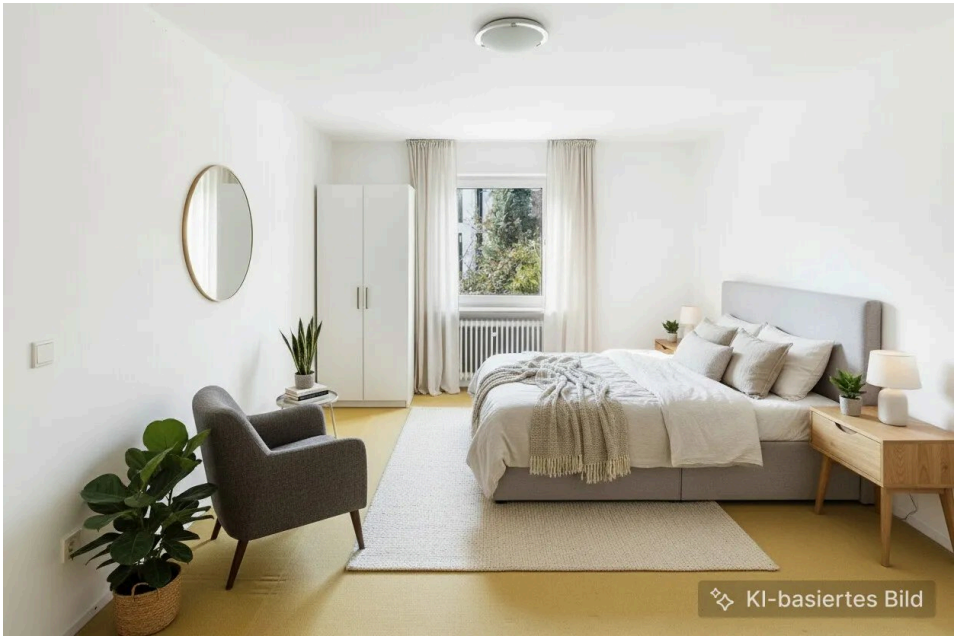
Die Immobilie





Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

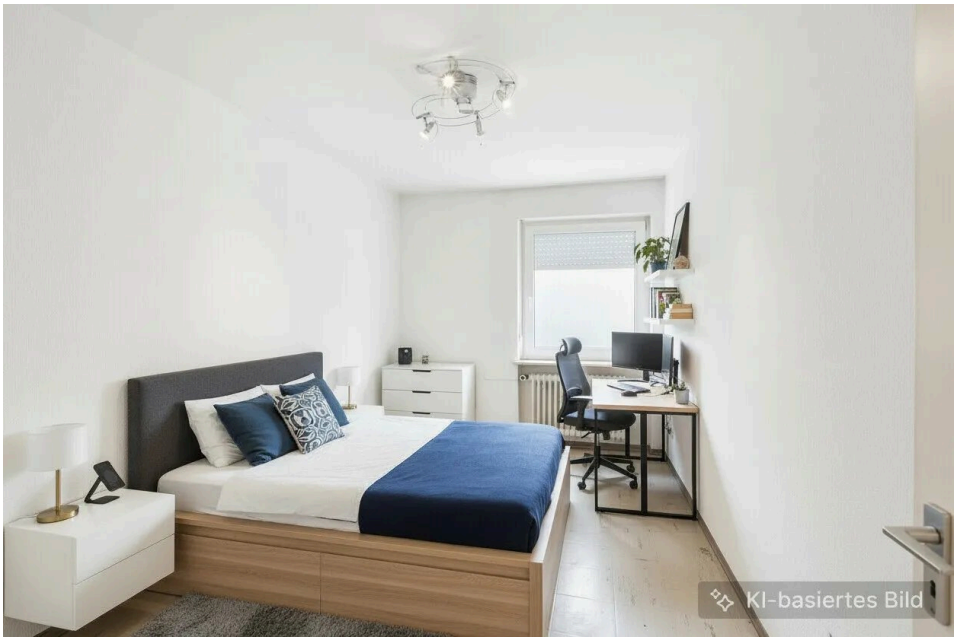
Die Immobilie





Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

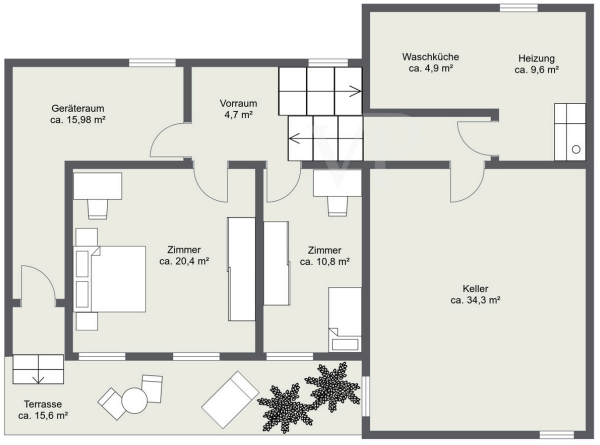
Die Immobilie





Objektnummer: 26225027 - 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: 26225027 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Dieser großzügige Bungalow aus dem Jahr 1968 besticht durch seine klare architektonische Linie, ein außergewöhnliches Split-Level-Konzept und seine ruhige, gewachsene Lage in Gräfelfing. Auf einem ca. 444 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ca. 166 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmer – eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die den Charme einer Bestandsimmobilie mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Die Süd-West-Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und eine freundliche Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen schaffen Helligkeit und unterstreichen das offene Raumgefühl. Die vorhandene Grundstruktur sowie die versetzten Ebenen bieten eine ideale Basis, um ein modernes Zuhause mit eigenem Charakter zu realisieren.

Erdgeschoss – großzügiges Wohnen mit Zugang ins Freie

Beim Betreten empfängt Sie eine zentral gelegene Diele, von der aus sich die Räume harmonisch erschließen. Im Mittelpunkt steht der ca. 35 m² große Wohn- und Essbereich, der mit seinem Kamin besondere Wohlfühlmomente schafft und zugleich viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Die angrenzende Küche ist funktional eingebunden. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung, die den Wohnraum ins Freie erweitert und dem gesamten Bereich zusätzliche Attraktivität verleiht.

Über einen separaten Flur erreichen Sie den privaten Bereich mit Elternschlafzimmer sowie zwei weiteren Zimmern, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer sowie eine separate Dusche ergänzen diese Ebene.

Split-Level – Architektur mit Charakter

Das Split-Level-Konzept verleiht dem Haus eine besondere räumliche Qualität. Versetzte Ebenen schaffen Offenheit und Struktur zugleich und ermöglichen eine angenehme Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen. Im Zuge einer Modernisierung bietet sich hier die Chance, ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen.

Untergeschoss – Erweiterung mit Perspektive

Im Rahmen einer durchführbaren Neugestaltung ist es möglich, das Untergeschoss mit einem Badezimmer aufzuwerten. Die weiteren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen.

Der direkte Zugang zur Terrasse schafft auch hier eine schöne Verbindung von Innen- und Außenbereich und unterstreicht die vielseitige Nutzbarkeit dieses Bereiches. Der bereits genehmigte Wintergarten bietet darüber hinaus zusätzliches Potenzial zur attraktiven Aufwertung der unteren Terrasse. Ergänzt wird das Untergeschoss durch praktische Nutz- und Technikflächen.

Außenbereiche und Potenzial

Die Immobilie verfügt über zwei Terrassen, die den Wohnkomfort erweitern. Die überdachte Terrasse im Erdgeschoss bietet einen geschützten Platz im Freien, während die Terrasse im Untergeschoss zusätzliche Aufenthaltsqualität schafft.

Das Grundstück bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen und unterstreicht das Entwicklungspotenzial dieser Immobilie. Besonders hervorzuheben ist die bereits vorliegende Freistellungserklärung der Gemeinde Gräfelfing für die energetische Sanierung und Erweiterung. Damit bestehen sehr gute Voraussetzungen, die Immobilie weiterzuentwickeln und an heutige Wohnstandards anzupassen. Eine Garage sowie ein Stellplatz runden dieses Angebot ab.

Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

* Ruhige, gewachsene Wohnlage in Gräfelfing
* Renovierungsbedürftige Bestandsimmobilie mit großem Entwicklungspotenzial
* Charaktervolle Split-Level-Architektur mit besonderem Raumgefühl
* Ca. 166 m² Wohnfläche auf einem ca. 444 m² großen Grundstück
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 35 m² und einem Kamin
* Direkter Zugang vom Wohn- und Essbereich zur überdachten Terrasse
* Süd-West-Ausrichtung und große Fensterflächen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre
* Attraktive Neugestaltungsideen, insbesondere für ein Badezimmer im Untergeschoss sowie ein Wintergarten im Bereich der Souterrain-Terrasse
* Separater Zugang zum Untergeschoss über die Souterrain-Terrasse
* Bereits vorliegende Freistellungserklärung der Gemeinde Gräfelfing für die energetische Sanierung und Erweiterung
* Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz

Objektnummer: 26225027 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing zählt zu den begehrtesten Wohnlagen westlich von München und überzeugt durch eine stabil wachsende Bevölkerung sowie eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Die Gemeinde besticht durch ihre exzellente Infrastruktur, die Nähe zu Münchens vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Dieses Umfeld schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine sichere, gepflegte und zukunftsorientierte Wohnumgebung legen. Die wirtschaftliche Stabilität der Region, getragen von Münchens renommierten Technologie- und Finanzsektoren, spricht zudem für eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Gräfelfing wird durch ein vielseitiges Angebot an Bildungseinrichtungen unterstrichen. In nur etwa fünf bis acht Minuten zu Fuß erreichen Sie renommierte Kindergärten wie die Kinderkrippe St. Gisela, den Kindergarten St. Gisela sowie die Grundschule Gräfelfing, die eine optimale Förderung der Jüngsten gewährleistet. Für ältere Kinder stehen nahegelegene weiterführende Schulen wie das Feodor-Lynen-Gymnasium in Planegg zur Verfügung, das in rund 14 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Nähe zum LMU Campus Martinsried und weiteren Bildungseinrichtungen eröffnet zudem vielfältige Perspektiven für die gesamte Familie.

Auch Gesundheit und Wohlbefinden genießen in Gräfelfing einen hohen Stellenwert. Zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar – darunter die Orthopädische Praxis und die Löwen-Apotheke in etwa sieben bis zehn Minuten Entfernung. Spezialisierte Kliniken wie die Wolfartklinik ergänzen die hervorragende medizinische Versorgung. Für die Freizeit bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Spielplätze und Parks laden zu entspannten Stunden im Grünen ein, während Sportbegeisterte mit dem Kickbox- und Taekwondo-Institut attraktive Angebote in unmittelbarer Umgebung finden.

Abgerundet wird das familienfreundliche Gesamtbild durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Bushaltestellen, etwa „Gräfelfing, Würmtalstraße“, sind in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, der S-Bahnhof Gräfelfing liegt etwa 16 Gehminuten entfernt. So ist Münchens Stadtzentrum schnell und unkompliziert erreichbar.

Für Familien, die ein sicheres, lebenswertes und zukunftssicheres Zuhause suchen, vereint Gräfelfing alle Voraussetzungen für ein harmonisches Miteinander – eingebettet in eine exklusive, naturnahe und zugleich bestens vernetzte Umgebung.

Objektnummer: 26225027 - 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: 26225027 - 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