Gräfelfing

Privates Refugium in Gräfelfing: Walmdachvilla mit Galerie, Pool und traumhaftem Südgarten

Objektnummer: 26225053



KAUFPREIS: 2.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269.6 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1218 m^2

Objektnummer: 26225053 - 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: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225053
Wohnfläche	ca. 269.6 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	2.900.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	125.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





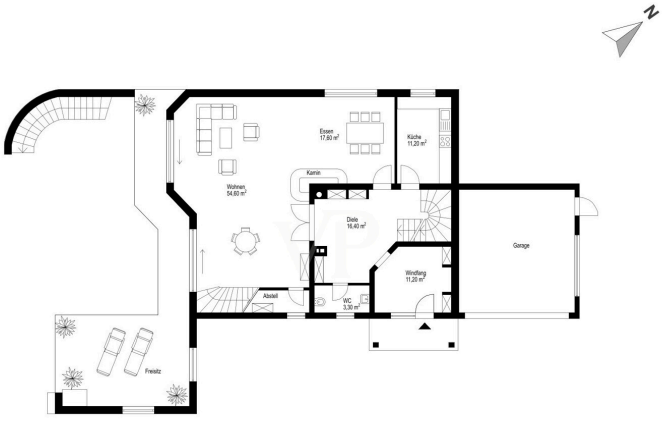
Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

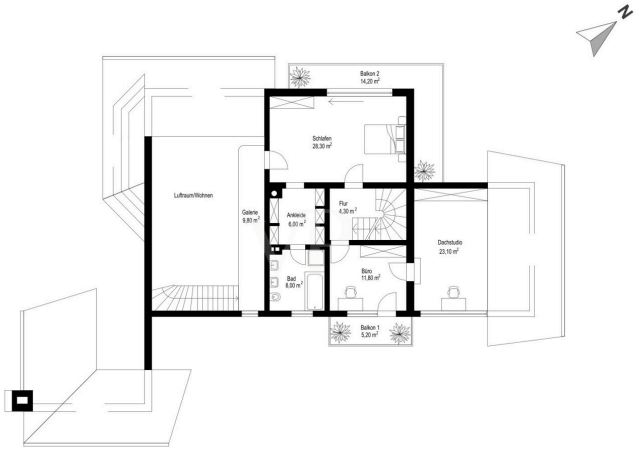
Die Immobilie

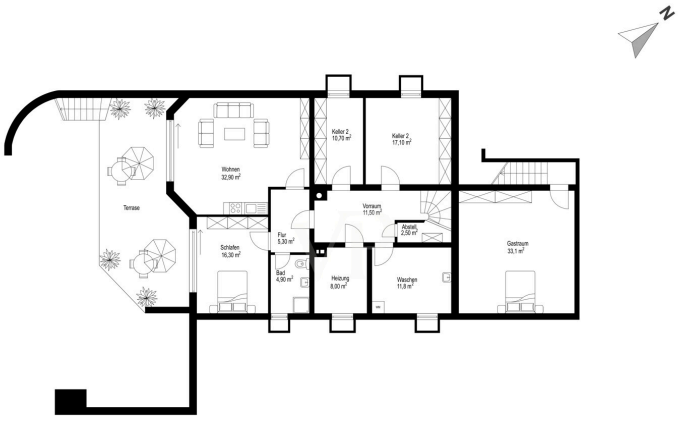


Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

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: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße von Gräfelfing öffnet sich diese Walmdachvilla als privates Anwesen mit seltener Grundstücksqualität, architektonischer Präsenz und einem Wohngefühl, das Großzügigkeit und Geborgenheit außergewöhnlich harmonisch verbindet. Das ca. 1.218 m² große, überwiegend nach Süden ausgerichtete Grundstück liegt zurückversetzt, ist von altem Baumbestand und üppigem Grün eingefasst und schafft damit ein Umfeld, das diskret, sonnig und bemerkenswert privat wirkt.

Das Haus entfaltet seine besondere Wirkung bereits beim Betreten. Statt klassischer Raumabfolge empfängt ein weiter, repräsentativer Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe, sichtbaren Holzbalken, hellen Natursteinflächen und großzügigen Blickachsen in den Garten. Die Galerieebene darüber verleiht dem Raum Tiefe und Grandezza; sie lässt die Architektur offen, fast herrschaftlich wirken und macht den Wohnbereich zum emotionalen Zentrum des Hauses. Große Fensterflächen holen das Grün ins Innere und schaffen über den Tag hinweg ein lichtvolles, angenehm warmes Ambiente.

Die ca. 270 m² Wohnfläche bieten ein Raumprogramm, das sich ebenso für ein anspruchsvolles Familienleben wie für repräsentatives Wohnen eignet. Der offene Wohn- und Essbereich, die separate Küche, mehrere Schlaf- und Rückzugsräume sowie verschiedene Bäder schaffen eine flexible Grundlage für unterschiedliche Lebensentwürfe. Charaktervolle Details wie Rundbögen, Holz- und Natursteinelemente, der Kachelofen sowie die markante Galerie geben dem Haus eine unverwechselbare Handschrift – nicht glatt und austauschbar, sondern gewachsen, elegant und voller Atmosphäre.

Besonders reizvoll ist der enge Bezug zum Außenbereich. Von den Wohnräumen führen bodentiefe Doppeltüren auf die Terrassen und in den Garten. Der überdachte Freisitz mit geschützter Lage, offenem Kamin und Blick ins Grün erweitert den Wohnraum auf natürliche Weise nach draußen. Hier entstehen Rückzugsorte für ruhige Morgenstunden, lange Sommerabende und gesellige Momente im Kreis von Familie und Freunden.

Das Souterrain ergänzt das Haus um eine eigenständige, wohnlich nutzbare Ebene. Durch bodentiefe Belichtung, einen separaten Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad und weitere Nebenflächen entsteht ein Bereich mit vielen Möglichkeiten – ideal für Gäste, ältere Kinder, Au-pair, Homeoffice, Fitness oder als privater Rückzugsort. Praktische Keller-, Vorrats- und Technikflächen runden diese Ebene funktional ab.

Der Garten ist zweifellos einer der stärksten Werte dieses Anwesens. Dichter

Sichtschutz, eingewachsene Bepflanzung und der großzügige Pool mit Gegenstromanlage formen ein nahezu parkartiges Refugium. Die südliche Ausrichtung schenkt dem Grundstück viel Sonne, während der alte Baumbestand zugleich Schutz und eine angenehm grüne Kulisse schafft. Am Tag wirkt dieser Außenbereich wie ein privater Familiengarten mit Resort-Charakter; am Abend setzt der beleuchtete Pool einen stimmungsvollen Akzent.

Die private Zufahrt mit handgeschmiedetem, elektrisch betriebenem Tor unterstreicht bereits bei der Ankunft den repräsentativen und zugleich geschützten Charakter des Anwesens. Eine großzügige Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz ergänzen das Angebot. Diese Villa richtet sich an Käufer, die Raum, Substanz und Individualität suchen – und den besonderen Charakter eines gewachsenen Anwesens zu schätzen wissen. Eine seltene Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen Gräfelfings ein außergewöhnliches Zuhause mit Präsenz, Privatsphäre und Zukunftspotenzial neu zu interpretieren.

Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Großzügige Walmdachvilla in grüner Wohnlage von Gräfelfing
* Ca. 1.218 m² großes, überwiegend nach Süden ausgerichtetes Grundstück
* Parkähnlich eingewachsener Garten mit altem Baumbestand
* Eigener Pool mit Beleuchtung und Gegenstromanlage
* Ca. 270 m² Wohnfläche mit vielseitiger Raumstruktur
* Eindrucksvoller Wohnbereich mit besonderer Deckenhöhe und Galerie
* Sichtbare Holzelemente und großzügige Fensterflächen
* Terrassen und überdachter Freisitz mit direktem Gartenzugang
* Mehrere Schlaf- und Rückzugsbereiche
* Wohnlich nutzbares Souterrain mit bodentiefen Fenstern, Bad, Wohnbereich und Schlafzimmer und Küchenanschluss
* Ideal für Gäste, Homeoffice, Au-pair, Fitness oder ältere Kinder
* Große Doppelgarage und zusätzlicher Pkw-Stellplatz
* Charaktervolle Architektur mit viel Potenzial zur individuellen Weiterentwicklung

Objektnummer: 26225053 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen Gräfelfings – eingebettet in das gewachsene, grüne Umfeld der traditionsreichen Gartenstadt. Das nähere Wohnumfeld ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, gepflegten Villen, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Die Straßenstruktur ist ruhig, angenehm zurückgenommen und vermittelt eine besondere Wohnqualität, die gerade in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt München nur selten zu finden ist.

Die Mikrolage verbindet auf sehr harmonische Weise Privatsphäre, Ruhe und Alltagstauglichkeit. Hier wohnt man geschützt und naturnah, ohne auf die Vorzüge einer gewachsenen Ortsstruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkostgeschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie charmante Cafés und Restaurants befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Der Ortskern von Gräfelfing bietet dabei eine angenehme Mischung aus hochwertiger Nahversorgung, persönlicher Atmosphäre und gepflegtem Gemeindeleben.

Besonders Familien profitieren von dem ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsangebot der Umgebung. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Ort beziehungsweise im näheren Umfeld. Das renommierte Kurt-Huber-Gymnasium unterstreicht den hohen Stellenwert Gräfelfings als familienfreundlicher Wohnstandort mit langfristiger Perspektive.

Auch die Anbindung an München ist hervorragend. Die S-Bahn-Linie S6 verbindet Gräfelfing direkt mit der Münchner Innenstadt sowie in südlicher Richtung mit dem Starnberger See. Ergänzend sorgen Busverbindungen in Richtung Großhadern, Pasing, Planegg und Martinsried für eine flexible Mobilität im Alltag. Damit sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch wichtige Arbeits-, Forschungs- und Bildungsstandorte im Münchner Westen sehr gut erreichbar.

Für Berufspendler und Vielreisende bietet die Lage ebenfalls beste Voraussetzungen. Über die nahegelegenen Autobahnen A96 und A99 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung München, Lindau, Starnberg, Ammersee sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen. Auch der Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Martinsried mit seinem Umfeld aus Forschung, Biotechnologie und Medizin liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Der hohe Freizeitwert zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Lage. Spaziergänge und Fahrradtouren entlang der Würm, der nahe Paul-Diehl-Park, zahlreiche Sport- und Tennisvereine sowie die gewachsenen Grünzüge der Umgebung schaffen ein naturnahes Lebensgefühl. Ergänzend befinden sich einige der schönsten Naherholungsziele im Münchner Westen in komfortabler Reichweite. Die

oberbayerischen Seen – insbesondere Starnberger See, Ammersee und Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten zusätzliche Lebensqualität für Wochenenden und Freizeit.

Gräfelfing zählt seit jeher zu den gefragtesten Wohnadressen im Münchner Südwesten. Die Kombination aus gehobenem Wohnumfeld, gewachsener Gartenstadt-Architektur, hervorragender Infrastruktur und der Nähe zu München macht diesen Standort besonders attraktiv. Die Lage spricht Menschen an, die Ruhe, Stil und Diskretion schätzen, zugleich aber eine perfekte Anbindung und ein anspruchsvolles Umfeld nicht missen möchten.

Diese Wohnlage vereint naturnahes Leben, städtische Nähe und ein ausgesprochen hochwertiges Umfeld – ein idealer Ort für alle, die in Gräfelfing eine besondere Adresse mit langfristiger Wertbeständigkeit suchen.

Objektnummer: 26225053 - 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: 26225053 - 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