Gräfelfing

Projektiertes Neubauvorhaben - Hochwertige Doppelhaushälfte mit großzügigem Raumkonzept

Objektnummer: 26225099-H2



KAUFPREIS: 1.340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144.49 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 287 m²

Objektnummer: 26225099-H2 - 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: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225099-H2
Wohnfläche	ca. 144.49 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2027
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.340.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





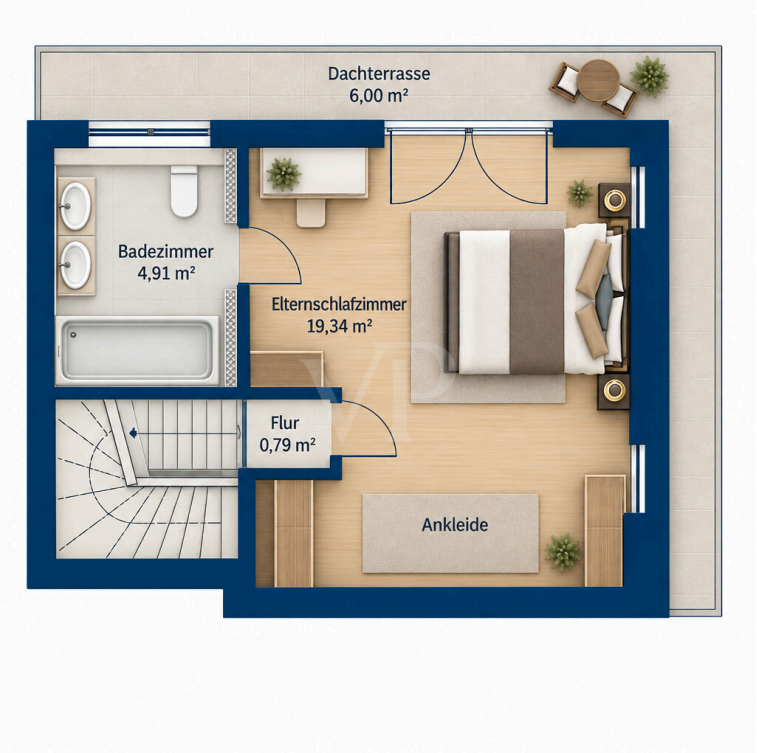
Objektnummer: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

In einer der beliebten Wohnlagen Gräfelfings ist diese moderne Doppelhaushälfte projektiert, die mit einer klaren Architektur, hochwertigen Materialien und einer großzügigen Raumgestaltung überzeugen soll.

Die geplante Wohnfläche von ca. 144 m² erstreckt sich über drei Wohnebenen und wird durch ein vollständig unterkellertes Geschoss ergänzt. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 40 m². Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verbinden den Wohnbereich mit der angrenzenden Terrasse und dem privaten Garten.

Im Obergeschoss sind drei helle Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und ein Balkon vorgesehen. Das Dachgeschoss ist dem Elternbereich vorbehalten und umfasst ein großzügiges Schlafzimmer mit Ankleidemöglichkeit, ein eigenes Badezimmer sowie eine Dachterrasse.

Im Untergeschoss entstehen zusätzliche Flächen, die Raum für Hobbys, Gäste oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ergänzend stehen praktische Abstell- und Technikräume zur Verfügung.

Bei der Ausstattung sind unter anderem hochwertige Bodenbeläge, moderne Sanitärausstattung, dreifach verglaste Fenster und elektrische Verschattungselemente vorgesehen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung ergänzt das technische Konzept.

Zur Doppelhaushälfte gehören nach aktueller Planung ein Stellplatz in der Doppelgarage sowie ein weiterer Außenstellplatz unmittelbar davor.

Auf Wunsch des Eigentümers veräußern wir das Grundstück nebst Bauplanung.

* Der Kaufpreis für das Grundstück beläuft sich auf 590.000 Euro.

** Die dargestellte Planung ist laut aktuellen Kostenvoranschlägen für ca. 750.000 Euro zu realisieren. Eine Baugenehmigung der Gemeinde Gräfelfing liegt vor.

*** Der geplante Baubeginn ist für Frühjahr 2027 vorgesehen.

Objektnummer: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Projektiertes Neubau-Doppelhaus in moderner Architektur
* Ca. 144 m² Wohnfläche je Doppelhaushälfte
* Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 40 m²
* Eigener Garten mit Terrasse, zusätzlichem Balkon und Dachterrasse
* Separater Elternbereich im Dachgeschoss mit Ankleidemöglichkeit und eigenem Badezimmer
* Hochwertiges Eichenparkett und großformatige Feinsteinzeugfliesen
* Dreifach verglaste Fenster mit überwiegend elektrisch betriebenen Raffstores oder Rollläden
* Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
* Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC
* Vollständige Unterkellerung mit Hobbyraum und weiteren Nutzflächen
* Eigener Stellplatz in der geplanten Doppelgarage sowie zusätzlicher Außenstellplatz direkt davor

Objektnummer: 26225099-H2 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing zählt zu den begehrtesten Vorortgemeinden im Westen Münchens. Die hohe Lebensqualität, ausgezeichnete Infrastruktur und das grüne, sichere Umfeld sprechen besonders Familien an. Die Gemeinde profitiert von einem starken wirtschaftlichen Umfeld und einer hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt. Schnelle S-Bahn-Verbindungen und der direkte Zugang zu Autobahnen ermöglichen es, das urbane Leben mit naturnahem Wohnen zu verbinden. Die behutsame und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde bewahrt den charmanten, niedrig verdichteten Wohncharakter und sorgt für ein angenehmes, beständiges Wohnumfeld.

Der familienfreundliche Charakter zeigt sich in ruhigen Wohnstraßen, gepflegten Nachbarschaften und viel Grün. Familien finden hier ein Umfeld, das Ruhe und Privatsphäre mit der Nähe zu München verbindet. Die geringe Fluktuation und das begrenzte Angebot hochwertiger Immobilien tragen zur langfristigen Attraktivität des Standorts bei. Zugleich bietet Gräfelfing eine gewachsene Gemeinschaft, in der Kinder behütet aufwachsen und Familien ausreichend Raum für ihre persönliche Entfaltung finden.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu aktiver Erholung ein: Mehrere Parks und Sportanlagen sind in etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für Spiel, Bewegung und Naturerlebnis. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten und Kinderkrippen, darunter das „Spatzennest“, rund sechs bis sieben Gehminuten entfernt zur Verfügung. Die Grundschule Gräfelfing erreicht man in etwa sieben Minuten, das Feodor-Lynen-Gymnasium in Planegg in rund elf bis zwölf Minuten. Nahegelegene Bushaltestellen wie „Spitzackerstraße“ (vier Minuten zu Fuß) und „Gräfelfing, Reichartstraße“ (fünf Minuten zu Fuß) ergänzen die Anbindung.

Auch die medizinische Versorgung ist gut ausgebaut: Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung. Die Wolfartklinik ist etwa 14 Gehminuten entfernt. Mehrere Supermärkte und Biomärkte sind ebenfalls fußläufig erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Mischung aus medizinischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten macht viele tägliche Erledigungen ohne größere Fahrten möglich.

Die Kombination aus ruhiger, grüner Wohnlage, guter Infrastruktur und einem vielseitigen Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangebot macht Gräfelfing zu einem attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Lebensqualität und die Nähe zu München legen.

Objektnummer: 26225099-H2 - 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: 26225099-H2 - 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