82166 Gräfelfing
Spektakuläre Architektur und Leichtigkeit



Kaufpreis
5.450.000 €

Wohnfläche
199 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kai Rosemeier
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	363 m²
Wohnfläche	199 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	804 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.450.000 €
Außenco urtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.09.2030
Ausstelldatum	14.09.2020
Endenergiebedarf	18.4
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig

Austattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
Swimmingpool	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Objekt-Titel

Spektakuläre Architektur und Leichtigkeit

Lage-Beschreibung

Die Gartenstadt Gräfelfing zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Großzügige Grundstücke, alter Baumbestand und eine gepflegte Nachbarschaft prägen das attraktive Wohnumfeld. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Online-ID:
FVVFVTHN

Objekt-Nr.:
HS 1966

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage im grünen Ortsteil Lochham. Der nahegelegene Paul-Diehl-Park bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten und Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind gut erreichbar.

Das idyllische Würmtal und das Fünfseenland mit seinen Seen, Golfplätzen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten unterstreichen den hohen Erholungswert. Gleichzeitig gewährleisten die S-Bahn-Anbindung und die gute Verkehrsinfrastruktur eine komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt und das Umland.

Ausstattungs-Beschreibung

- Architektur: Puristische, moderne Architektur mit erlesenen Materialien und zahlreichen Maßanfertigungen; Naturstein-Fassaden (Jura Kalkstein) und atemberaubende Glasfronten
- Bodenbeläge: Handgefertigtes Eiche-Dielenparkett auf drei Geschossen; großformatiger Feinstein in Naturstein-Optik im Entree und in den Bädern
- Treppenhaus: Cleanes Treppenhaus mit Holzbelägen, abgestimmt auf das Parkett, Glaswand, Edelstahl-Handläufen und wandintegrierter Stufenbeleuchtung
- Beheizung: Grundwasser-Wärmepumpe (iDM) und Fußbodenheizung auf drei Geschossen
- Kamin: Design-Gaskamin (Kalfire Prestige) im Wohnbereich
- Technische Ausstattung: Licht-, Medien- und Gebäudetechnik vernetzt über KNX-BUS-System (Gira Control Touchpanel), steuerbar auch per iPad/iPhone; WLAN bis 1.000 mBit/s
- Küche: Marken-Einbauküche (Leicht, Modell Bondi) mit mattschwarzen, grifflosen Fronten und Satinglas-Arbeitsfläche, ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank, Tiefkühler und Weintemperierschrank (alles Miele)
- Bäder: Tageslicht-Masterbad (Obergeschoss) mit freistehender Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower, maßgeschreinertem Waschtisch mit Aufsatzbecken (Antonio Lupi), beleuchtetem Spiegel und WC (Flaminia); Tageslicht-Kinderbad mit Badewanne, Glas-Eckdusche und Doppelwaschbecken; zwei Duschbäder im 1. Untergeschoss; Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss
- Wellness: Maßgefertigte Bio-Sauna aus Nussbaumholz im 1. Untergeschoss
- Maßeinbauten: Garderobe, Regale und raumhohe Schrankeinbauten, alle mit mattweißen, grifflosen Fronten in erstklassiger Schreinerqualität
- Lichtkonzept: Deckenintegrierte Einbaustrahler (DeltaLight), steuerbar mittels KNX; zwei Occhio Mito Pendelleuchten im Essbereich
- Soundsystem / TV: Bang & Olufsen Beosound 2; wandintegriertes Loewe Bild7 TV-Gerät im Wohnbereich

Fenster und Türen: Individuell angefertigte Aluminiumfenster (Schüco) mit 3-fach-Verglasung; wandbündige, teils raumhohe Innentüren in Mattweiß mit verdeckten Bändern und Edelstahl-Beschlägen
- Verschattung: Aluminium-Raffstores, steuerbar mittels KNX; maßgefertigte Plissees (MHZ) in den Schlafzimmern im Obergeschoss
- Türkommunikation: Video-Türkommunikation, integriert in das KNX-System
- Außenanlagen: Prachtvolle Bepflanzung mit Kiefern, Eibenhecken, Rhododendren, Hortensien und zwei alten Buchen; Granit-Zuwegung mit Beleuchtung (Bega), Ipé-Holzterrasse mit Beleuchtung und Stromanschluss, Design-Gerätehaus, Bewässerungssystem, Gartenbeleuchtung; Dachterrasse vor den Kinderzimmern
- Außen-Pool: Beheizbarer Außen-Pool (ca. 7 × 3 m) mit Edelstahlbecken, Gegenstromanlage, Unterflur-Rollabdeckung, LED-Beleuchtung und Außendusche
- Stellplätze: Doppelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor (Hörmann) und Starkstromanschluss

Objektbeschreibung

Diese Villa aus dem Jahr 2020 steht in neuwertigem Zustand auf einem schön eingewachsenen Grundstück. Ihre moderne, bauhaus-inspirierte Architektur überzeugt mit klaren Linien, großzügigen Glasfronten und einer Fassade aus Jura-Kalkstein. Im Inneren sorgen handgefertigtes Eichen-Dielenparkett und großformatiger Feinstein für ein hochwertiges Ambiente, im Erdgeschoss geben Raumhöhen bis 4,10 Meter den Räumen eine besondere Leichtigkeit.

Das Erdgeschoss bildet mit dem Wohn-/Essbereich das Herz des Hauses. Designkamin und Designküche schaffen eine behagliche Atmosphäre, und die raumhohen Glaswände öffnen den Blick in den Garten, sodass Wohnen und Natur harmonisch ineinander übergehen. Vernetzte Gebäudetechnik, Fußbodenheizung auf allen drei Geschossen und zahlreiche Maßeinbauten in erstklassiger Schreinerqualität sorgen für Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss lädt der in sich geschlossene Masterbereich mit Ankleide und Tageslichtbad mit freistehender Wanne zum Rückzug ein. Ein heller Arbeitsbereich sowie zwei gleichwertige Zimmer mit eigenem Bad, ideal für Kinder, ergänzen das Raumangebot. Das vollwertig ausgebaute 1. Untergeschoss bietet eine Sauna, zwei weitere Bäder und flexibel nutzbare Räume, zum Beispiel für Gäste, Fitness oder Homeoffice.

Der Garten, umgeben von Hecken und altem Baumbestand, bietet viel Privatsphäre. Auf der Holzterrasse oder der Dachterrasse lässt sich die Ruhe genießen, und der beheizbare Außenpool mit Gegenstromanlage lädt viele Monate im Jahr zum Schwimmen ein. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen

















