

Exposé

Villa in Gräfelfing

Familienvilla direkt vom Eigentümer zum Kauf

 Secret Sale

Objekt-Nr. OM-311666

VillaVerkauf: **3.750.000 €**82166 Gräfelfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	650,00 m ²	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	400,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf dem 650 m² großen Grundstück nutzt das Haus die baurechtlichen Möglichkeit mit 400 m² Wohn-/Nutzfläche maximal aus und besitzt doch eine prägnante Form mit spannungsvollem Spiel von Offenheit und Geschlossenheit.

Die großzügige Familienvilla besticht durch die offene Gestaltung im Erdgeschoss mit großen bodentiefen Fensterfronten welche den Innenraum mit viel Tageslicht speisen. Das Obergeschoss begeistert mit einem großzügigen Master-Bedroom , einem En-suite Badezimmer sowie einer Ankleide. Zusätzlich zu den drei geräumigen Zimmern gibt es ein extra Kinderbad. Auf der Ostseite des Hauses befindet sich ein Tiefhof, der über eine Außentreppe das Souterrain erschließt. Zum Haus gehört weiterhin eine Doppelgarage mit zusätzlichen Stellplätzen vor der Garage.

Ausstattung

- + Offener Wohnbereich mit Heizkamin und großen Glasfronten
- + Großzügige und luxuriöse Raumaufteilung
- + Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
- + 3-fach Verglaste Holz-Alufenster mit Raffstoren
- + Smart Home System
- + große Terrassen mit privaten Garten
- + optimal geplantes Dachgeschoss mit maximaler Vollraumhöhe bis 3 Meter
- + Elektro-Panorama Dachflächen Fenster mit Elektrischer Außenmarkise
- + 3-fach Verglaste Elektro-Wohndachfenster mit Elektro-Rollladen
- + Großzügiges Souterrain mit bodentiefen Fensterfronten, Duschbad und Küche
- + Doppelgarage
- + KfW Bauweise
- + Energieeffizienzklasse A
- + Wärmepumpenheizung
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus
- + Hochwertige Dielenböden (z.B. Eichenholz)
- + Luxuriöse Bad- und Sanitärausstattung (u.a. Gessi)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt ruhig in dem, von gepflegten Einfamilienhäusern geprägten Gemeinde Gräfelfing. Die Infrastruktur ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Im nahe gelegenen Gräfelfinger Ortskern findet sich darüber hinaus ein breites Angebot an Läden, Gastronomiebetrieben und Ärzten. Alle Schulformen sind ebenfalls am Ort vertreten. Der Naherholung dient der idyllische Paul-Diehl-Park der nach Norden in den Pasinger Stadtpark übergeht. Die Münchner Innenstadt ist mit dem Auto über die A96 in ca. 20-25 Minuten erreichbar. Aber auch die Anbindung über öffentlich Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. So erreicht man die S-Bahnstation Lochham zu Fuß in wenigen Minuten. Mit

der Linie S6 fährt man in ca. 30 Minuten zum Münchner Marienplatz oder Hauptbahnhof.
Durch die gute Anbindung des Ortes an das Autobahnnetz erreicht man die beliebten Ziele im
Münchner Süden in kürzester Zeit.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A

