

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gräfelfing

### Energieeffiziente Einfamilienhaus-Villa zum Kauf in Gräfelfing

Secret S

Objekt-Nr. OM-326449

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1 €**

82166 Gräfelfing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	30.05.2025
Grundstücksfläche	650,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Rohbau
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Verkauf erfolgt gegen Gebot im Ist-Zustand als Rohbau inklusive des Grundstücks. Der Innenausbau ist so weit fortgeschritten, dass Sie entweder die vorgeschlagene Ausstattung übernehmen oder Ihre eigenen Gestaltungsideen einbringen können. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu erwerben und es zu einem Ort zu machen, der Ihre Persönlichkeit widerspiegelt.

Der Rohbau bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Übernehmen Sie den aktuellen Bauvertrag und setzen Sie Ihre individuellen Wohnträume in die Realität um. Jeder Raum kann nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen angepasst werden. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und visualisieren Sie Ihr eigenes Meisterwerk.

Der geplante Bauumfang umfasst derzeit eine geschätzte Fertigstellungskosten von etwa 600.000 Euro. Diese Kosten können variieren, abhängig von den individuellen Ausstattungswünschen und dem gewählten Innenausbau. Eine Kostenschätzung für Ihre Ausstattungswünsche kann im Vorfeld mit dem Bauunternehmen besprochen werden. Erkunden Sie die verschiedenen Möglichkeiten und schaffen Sie sich Ihr persönliches Wohnparadies.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie in weniger als sechs Monaten.

## 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-Rollläden
- + 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

