

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gräfelfing

### 5 Zi Whg in 2 Parteienvilla in GRÄFELFING mit großzügigem Garten



Objekt-Nr. **OM-327577**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **3.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Matthias Rother

Lärchenstr.3  
82166 Gräfelfing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese freundliche, neuwertige Wohnung mit Hausfeeling auf 2 Ebenen besticht durch eine luxuriöse Innenausstattung in bester, verkehrsberuhigter grüner Wohnlage (Spielstrasse). Neben fünf attraktiven Zimmern zählen zu der 175 qm (165 qm Wohnfläche, 10 qm Nutzfläche) Wohnung in einer 2 Parteienvilla zwei Badezimmer, sowie ein separates Gäste-WC. Die Räume sind durch große, bodentiefe Fensterfronten sehr hell. Zu einem ganz besonderen Schmuckstück wird die Erdgeschosswohnung durch den großzügigen Garten zur Eigennutzung mit dazugehöriger Terrasse aus Granitstein. Eine hochwertige Einbauküche sowie ein Kamin und ein Kellerraum stehen Ihnen außerdem zur Verfügung. Bei Bedarf kann ein Stellplatz in einer Duplexgarage zugemietet werden. Anderenfalls stehen reichlich Parkplätze vor dem Haus zur Verfügung

## Ausstattung

- \* Kombiniertes Wohn-/und Essbereich bieten jeweils direkten Zugang zum eigenen Garten
- \* Lichtdurchflutet – absolut sonnig durch bodentiefe Fensterfronten
- \* EBK nach Maß mit hochwertiger Technik (Miele, BORA etc.) und Granitarbeitsplatte
- \* 3 Schlafzimmer und eine Bibliothek, die auch als Kinder- oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann
- \* Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster und neuer, hochwertiger Sanitärausstattung
- \* Gäste WC mit Fenster
- \* Zusätzliches großzügiges Duschbad im Souterrain mit Fenster
- \* Fußbodenheizung auf Basis Wärmepumpe in allen Räumen
- \* Eichenparkett in den Schlafzimmern, veredelter Sichtestrich im Wohn-/Essbereich
- \* Kamin
- \* Überall Einbaulampen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

- \* Ruhige gehobene Villenlage (Spielstrasse)
- \* 8 Gehminuten zur S-Bahn Lochham (Fahrzeit bis Innenstadt ca. 20 min)
- \* Busverbindungen in wenigen Gehminuten zu erreichen, Bus 160 mit Direktverbindung zum Campus Martinsried/Großhadern (Fahrzeit ca. 10 min)
- \* Gute Autobahnanbindung

Die Gemeinde Gräfelfing liegt unmittelbar am Stadtrand der Landeshauptstadt München. Durch ihre Nähe zum Fünf-Seen-Land - eine der beliebtesten Urlaubs- und Freizeitregionen Bayerns bietet die Lage Erholungsmöglichkeiten und vielfältige Ausflugsziele in nächster Umgebung.

In der Nachbarschaft befinden sich weltbekannte Forschungszentren der Max-Planck-Gesellschaft und der LMU München im Biotechnologie- Cluster Martinsried.

Die Infrastruktur Gräfelfings ist mit eigenem Gymnasium (3 weitere befinden sich in unmittelbarer Nähe) und Grundschule, Kindergärten, Kino, verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen sehr gut. Mit öffentlichen

Verkehrsmitteln (S-Bahn 6 und einem gut ausgebauten ÖPNV-Netz) ist man in 20 Minuten in der Innenstadt Münchens. Das Gewerbegebiet Gräfelfings und Martinrieds bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten. Der Ort hat einen direkten Anschluss an die Autobahnen A96 und A95 und garantiert so auch eine perfekte Verkehrsanbindung mit dem eigenen PKW.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

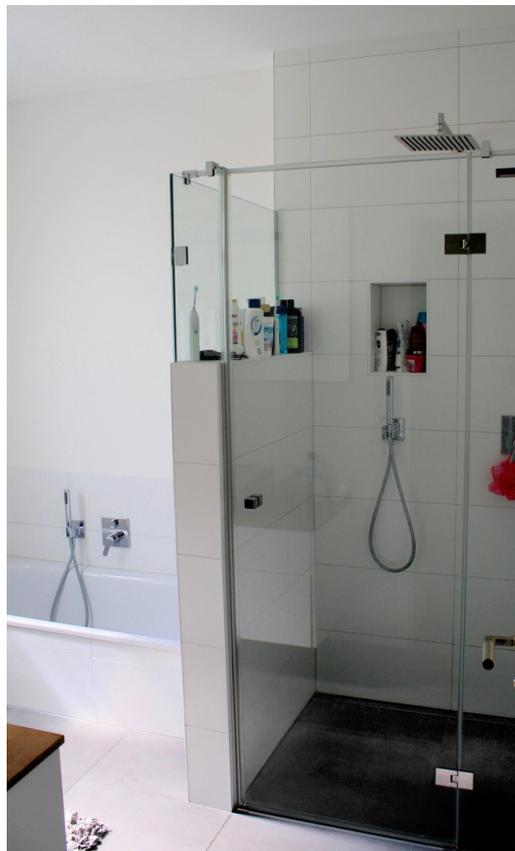


Küche

# Exposé - Galerie



Küchenausblick



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad Souterrain



Bibliothek

# Exposé - Galerie



Bibliothek



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Interne Treppe

# Exposé - Galerie



Eingang Souterrain



Schlafzimmer Souterrain

# Exposé - Galerie

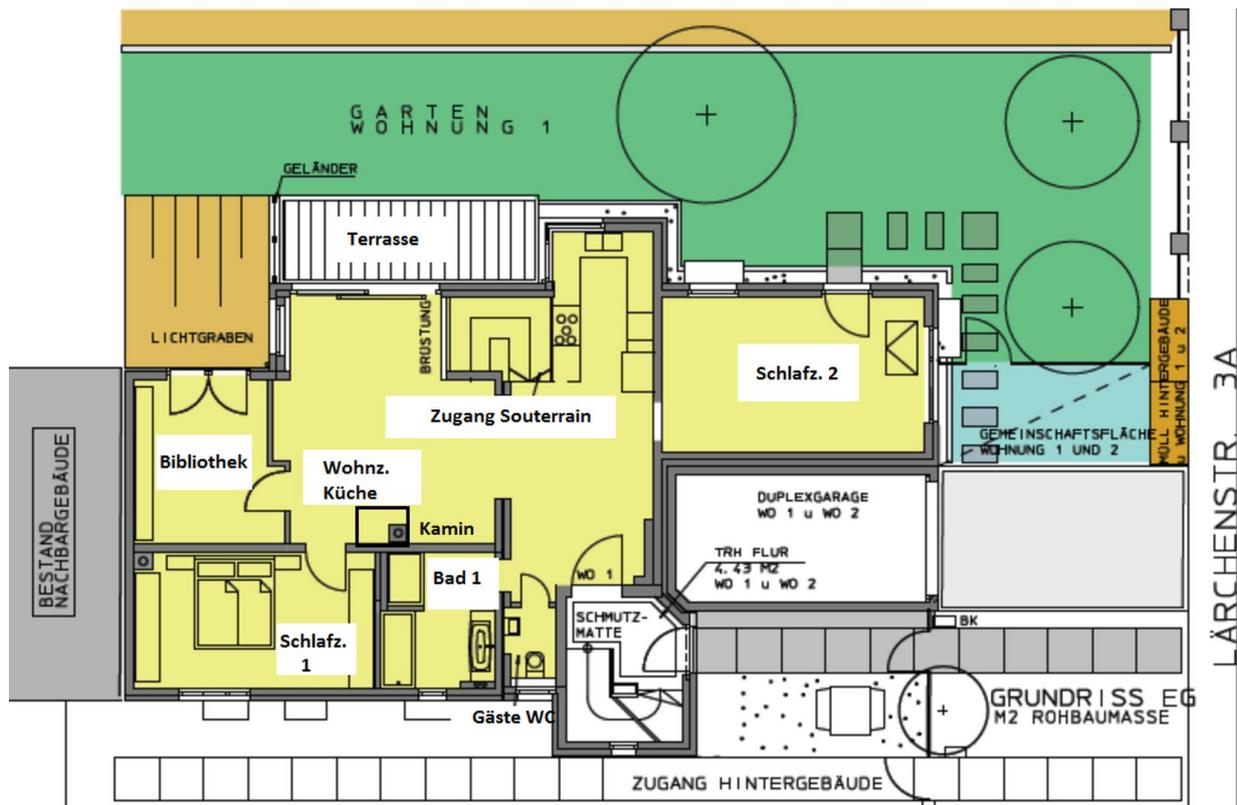


Schlafzimmer Souterrain

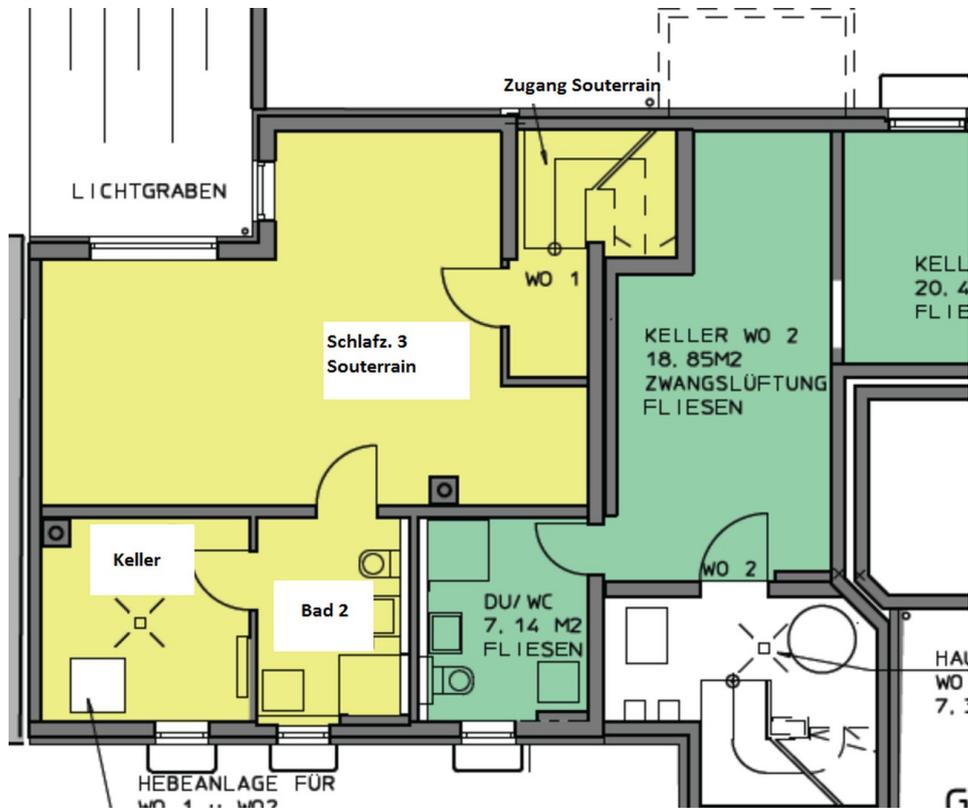


Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Souterrain