

Exposé

Einfamilienhaus in Gräfelfing

Frei stehendes Einfamilienhaus mit Tiefgarage und Weitblick



Objekt-Nr. OM-432936

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.090.000 €**

82166 Gräfelfing
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	350,00 m²
Etagen	4
Zimmer	7,00
Wohnfläche	218,00 m²
Energieträger	Holzpellets
Übernahme	sofort

Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frei stehendes Einfamilienhaus am Ortsrand in Massivbauweise in absolut ruhige Lage mit viel Platz für Ihre Familie.

Das Licht durchflutete Haus ist Richtungs Südwesten ausgerichtet.

Eine Besonderheit sind die beiden gleich großen Kinderzimmer.

Auf jeder Etage - ausgenommen Erdgeschoss (Gäste-WC) befindet sich jeweils 1 Bad mit großformatigen Fliesen und Markensanitäreobjekten und bodengleichen Duschen.

Das zu verkaufende Einfamilienhaus besticht mit Holzfenstern mit Dreifachverglasung, sowie XXL-Hebe-Schiebe-Elemente im Erdgeschoss.

In den Wohnbereichen wurde ein Naturholzboden in geölter Eiche verlegt.

Das Haus verfügt über 2 separate Hauseingänge, die eine Einliegerwohnung z.B. für ein Au-Pair mit eigenem Eingang ermöglichen.

Kaufpreis zzgl. 60.000 Euro für 2 Garagenstellplätze (3m Breite).

Das Haus besticht nicht nur mit seiner Architektur, sondern auch mit seiner Wirtschaftlichkeit dank wartungsarmer Bauweise und niedrigen Nebenkosten.

Ausstattung

Gehobene Ausstattung, natürliche Materialien und Farben.

Die Highlights des Hauses sind:

- Südausrichtung
- 2.Reihe von der Straße, extrem ruhig
- Große Südterrasse
- 6 Zimmer – 7 Zimmer oder Einliegerwohnung möglich, davon 2 gleichgroße Kinderzimmer mit Panoramasitzfenster (inkl.Sitzheizung)
- 3 Bäder mit großformatigen Fliesen und Dornbracht Amaturen
- 1 Gäste-WC
- Holzfenster eines regionalen Markenherstellers
- Große Hebe-Schiebe-Elemente im Erdgeschoss für ein einmaliges Open-Air-Gefühl
- Aluminium Raffstores oder Rolläden - je nach Fenster
- Direkter Zugang aus Tiefgarage ins Haus
- 2 extra breite Einzelstellplätze in Tiefgarage (zzgl. 60.000 Euro zum Kaufpreis)
- 4 Besucherstellplätze an der Straße
- Wartungsarme Bauweise
- 5 Jahre Gewährleistung
- Niedrige Nebenkosten (ca.1,50 Euro/inkl. Warmwasser und Heizung)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfrei

Lage

Ruige Lage am Ortsrand von Planegg. Kindergärten, Schulen und Läden für den alltäglichen Gebrauch sind fußläufig erreichbar.

Extrem ruhige Lage am Ortsrand.

Fußläufig erreichen Sie mehrere Kindergärten, die Grundschule (600m), sowie das Gymnasium (800m) eine hervorragende Infrastruktur.

Mit der S-Bahn sind Sie ebenfalls in 25 Minuten am Marienplatz und die Verlängerung der U6 befindet sich bereits im Bau.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnen- /Essen- /Kochen



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Bad Hobbyraum



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hausansicht