

Objekt-Nr.: 1051

**\*\*\*VERKAUFT\*\*\* Gräfelfing Neubau / modernes EFH / Ausstattung**

**noch wählbar**

82166 Gräfelfing



Zimmer: 4

Haustyp: Einfamilienhaus

Objekttyp: Einfamilienhaus

Etagenzahl: 3

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 3

Keller: JA

Objektzustand: rohbau

Baujahr: 2020

Heizungsart: Zentral

Garage / Stellplatz: Garage, Freiplatz

Anzahl der Stellplätze: 1

Provision: 3,48 % inkl. MwSt.

### **Objektbeschreibung**

**\*\*\*VERKAUFT\*\*\***

FROMBECK  
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer  
Christian Frombeck

Adresse  
Daiserstraße 31  
81371 München  
Fon 089.78 99 00  
Fax 089.780 99 98  
info@frombeck-immobilien.de  
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung  
Konto 53 171 427  
BLZ 701 500 00  
Stadtsparkasse München

Handelsregister  
HRB 105916  
Amtsgericht München

Mitglied im



Im schönen Gräfelfing, Ortsteil Lochham entsteht ein Einfamilienhaus für gehobene Ansprüche. Ein modernes Haus mit hochwertiger Ausstattung, für Familien und Paare, die viel Wert auf eine Privatspäre legen. Das Haus steht in zweiter Reihe, nicht einsehbar und trotzdem hell, sonnig und mitten im Grünen!

Ein privater Bauherr hat hier ein Haus geschaffen, für anspruchsvolle Kunden, die viel Wert auf Wohnqualität legen. Geplant, gedacht und ausgeführt, als wie wenn man selbst einziehen möchte, mit einer "State-of-the-Art" Ausstattung und in höchster Qualität wird hier ein neuer Lebensmittelpunkt entstehen (Fertigstellung im Sommer 2020!).

Diese Traumhaus bietet Ihnen wundervolle Perspektiven für Ihre Zukunft, flexible Nutzungsmöglichkeiten durch die durchdachte Raumaufteilung über die jeweiligen Etagen. Jede Menge Freiraum auf den Etagen, in einer tollen Wohnatmosphäre durch die z.B. fließenden Räume im Erdgeschoss mit den großzügigen Fensterflächen nach Süd und Westen zum nicht einsehbaren Garten, jede Etage hat sein eigenes Badezimmer, das vielseitig nutzbare Studio im DG, mit einer herrlichen Dachterrasse - für Jung und Alt, als Rückzugsort, Büro oder den privaten Elternbereich. Ein vielseitig nutzbarer Kellerbereich, mit einem Hobbyraum und einem Hauswirtschaftsraum in Wohnraumqualität und jeder Menge Stauraum.

Die Wohnfläche beträgt ca. 152 m<sup>2</sup>, die Wohn-Nutzfläche beträgt ca. 194 m<sup>2</sup>. Mit einem offenen Koch, Ess- und Wohnbereich, der Terrasse und einem Badezimmer im EG. Das Treppenhaus ist separiert, d.h. der Treppenlauf ist abgetrennt vom Wohnbereich! Im Obergeschoss mit 2 Schlafzimmern + Bad und einem kleinen Balkon. Im DG mit dem Studio und einem Bad, separierter Ankleide oder Bürobereich und die herrliche Dachterrasse.

Es erwartet Sie ein modernes Wohnen in einem hochwertigem Ambiente, indem Sie die wichtigen Dinge und die Ausstattung des täglichen Bedarfes noch frei wählen können, d.h. die Materialien und die Ausstattung für die Böden, Bäder, etc. sind noch nicht festgelegt und können von Ihnen bestimmt werden!

Wir freuen uns auf ein Kennenlernen und helfen Ihnen gerne bei der Beratung, Abwicklung und Gestaltung für Ihr neues Heim.

## Ausstattung

Eine kurze Zusammenfassung der Baubeschreibung und Highlights:

\*\*\*

Gemäß Wärmeschutzberechnung EnEV 2016 als KfW 55 Effizienzhaus.

\*\*\*

Wohngesunde Ziegelbauweise 36,5er Ziegel mit Perlit Füllung.

\*\*\*

Keller Außenwände Beton gedämmt und Bodenplatte je 12 cm gedämmt,

FROMBECK  
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer  
Christian Frombeck

Adresse  
Daiserstraße 31  
81371 München  
Fon 089.78 99 00  
Fax 089.780 99 98  
info@frombeck-immobilien.de  
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung  
Konto 53 171 427  
BLZ 701 500 00  
Stadtsparkasse München

Handelsregister  
HRB 105916  
Amtsgericht München

Mitglied im



Betonlichtschächte.

\*\*\*

Innentreppe in Betonmassivbauweise, Treppenstufen mit Holz- oder Granitbelag, Geländer Handlauf beides nach Absprache.

\*\*\*

Raumhöhen mit 2,40 Meter im KG, EG und OG mit 2,54 Meter und im DG von 2,35 bis 2,60 Meter.

\*\*\*

Moderne Luft-Wärmepumpe (Mitsubishi Ecodan Wärmepumpe) mit Leistungsregelung. Einsetzbar bis -15 Grad Außentemperatur (bis -20 Grad Außentemperatur bei 80% Leistung) ohne elektrische Zusatzheizung! Getrennter Puffer- und Brauchwasserspeicher. (Umschaltung auf Kühlbetrieb (!) vorbereitet, Nachrüstung möglich).

\*\*\*

Fußbodenheizung, Einzelraumsteuerung in allen Räumen und im Keller.

\*\*\*

Fenster Kunststoff/Alu, mit 3-fach Dichtung und 3-fach Verglasung (K- Wert 0,71). Im EG mit erhöhtem Einbruchsschutz. Zweifarbig - Innen weiß, Außen anthrazit-metallic.

\*\*\*

Fenster bedarfsabhängig mit integrierter feuchtegeregelter Lüftung mit Wärmerückgewinnung, integrierte Steuerung 1- 3 Stufen, bodentiefe Fenster- und Schiebetürelemente (platzsparend), Marmorfensterbänke in allen Räumen.

\*\*\*

Glaserker im EG mit Beschattung, bodentiefe Fenster mit Jalousien Außen elektrisch.

\*\*\*

Außenliegende elektrische Jalousien mit festen Führungsschienen und lichtdicht schließenden Lamellen aus Alu.

\*\*\*

Automatische Beschattungsregelung durch Wetterstation im ganzen Haus, einzeln steuerbar.

\*\*\*

Kaminzug im Wohnzimmer für optionalen offenen Kamin oder Kachelofen.

\*\*\*

Bäder mit Dusche in allen Stockwerken, im OG zusätzlich mit Badewanne, moderne Thermostataraturen von Grohe Smartcontrol, Duschen bodengleich, Rainshower Duschen.

\*\*\*

Elektroinstallation mit standardisiertem Bus-System (KNX), erweiterbar mit Funk, alle Leitungen in Leerrohren verlegt. Video Gegensprechanlage auf allen Stockwerken.

\*\*\*

LAN und TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen, Küche und Keller.

\*\*\*

Wasserinstallation in Edelstahl, Abwasserinstallation mit schallgedämmten

FROMBECK  
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer  
Christian Frombeck

Adresse  
Daiserstraße 31  
81371 München  
Fon 089.78 99 00  
Fax 089.780 99 98  
info@frombeck-immobilien.de  
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung  
Konto 53 171 427  
BLZ 701 500 00  
Stadtsparkasse München

Handelsregister  
HRB 105916  
Amtsgericht München

Mitglied im



PVC-Rohren.

\*\*\*

Alle Blecharbeiten in Aluminium.

\*\*\*

Pultdach mit Holzdachstuhl, Vollsparrendämmung, Eindeckung in Alu Doppelfalz.

\*\*\*

Dachgeschoß als Studio mit Dachterrasse.

\*\*\*

Leerrohr für Photovoltaik vorbereitet.

\*\*\*

Überlange Garage mit 6,50 Meter und elektrischem Sektionaltor, zusätzliche Seitentüre zum Garten.

\*\*\*

2ter Stellplatz vor dem Haus.

\*\*\*

Außenanlagen mit Humus, Zaun und Zuwegung.

\*\*\*

U.v.m.

Bei der Ausstattung kann je nach Bauabschnitt noch Einfluss vom neuen Eigentümer genommen werden. Eine ausführliche Baubeschreibung kann jederzeit angefordert und nachgereicht werden.

## Lage

Im Münchner Westen, im Würmtal, im schönen Gräfelfing, Ortsteil Lochham gelegen. Mit Bezug nach Gräfelfing zum Einkaufen oder nach Lochham zur S-Bahn, Linie S 6, nach Pasing Zentrum zum Flanieren in die Pasing Arcaden oder in die Innenstadt, nach Haderm zur U-Bahn Linie U 6 oder ebenfalls zum Einkaufen. Die Klink Großhadern ist in nächster Nähe, das Forschungszentrum in Martinsried mit seinem neuen Marktplatz und nicht zu vergessen, die Würm - direkt um die Ecke.

Alles in der Nähe und gut zu erreichen, ob mit dem Fahrrad an der Würm entlang oder mit dem Bus, hält direkt vor der Türe, Linie 160, 258 oder kurze Wege mit dem Auto. Sie finden alle Dinge des täglichen Bedarfs und noch mehr. Nicht zu vergessen, die Autobahn A96 mit Verbindung in die Stadt oder zum Dreieck München- Südwest.

Die Infrastruktur ist besten gegeben, die Auswahl ist groß und vielfältig, die Möglichkeiten zahlreich und für alle Wünsche und Bedürfnisse gibt es gute Angebote und Örtlichkeiten.

Das Freizeitangebot ist schier unbegrenzt, allein an der Würm, den Paul-Diehl-Park oder der Pasinger Stadtpark oder Richtung Süden oder Westen, in die nahe gelegenen Wälder und das Seenangebot.

FROMBECK  
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer  
Christian Frombeck

Adresse  
Daiserstraße 31  
81371 München  
Fon 089.78 99 00  
Fax 089.780 99 98  
info@frombeck-immobilien.de  
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung  
Konto 53 171 427  
BLZ 701 500 00  
Stadtparkasse München

Handelsregister  
HRB 105916  
Amtsgericht München

Mitglied im



Eine Vielzahl von Kindergärten, Schulen und Betreuungstätten für Ihre Kinder sind im Angebot und können durch die gute Lage bequem angesteuert werden. Somit ist auch der Nachwuchs gut versorgt.

### **Sonstiges**

Baujahr: 2020

Befeuerung/Energieträger: Wärmepumpe

Heizungsart: Zentralheizung

Aufgeteilt nach WEG in abgespeckter Form, jedes Haus hat seine eigenen Anschlüsse, lediglich die gemeinsame Zufahrt ist im vorderen Teil gemeinsam zu Pflegen.

Der Kaufpreis für die große Einzelgarage ist im Gesamtkaufpreis inkludiert, ebenso der Stellplatz.

Es ist angedacht, dass der zukünftige Eigentümer die Ausstattung für Bäder, Sanitär, Fliesen, Bodenbeläge, Innentüren, Treppenbeläge, Treppenhandlauf und Terrassen- und Balkonbeläge selbst bestimmen kann. Diese Ausstattungspunkte sind für eine spätere Nutzung sehr individuell und können dadurch selbst bestimmt werden. Sie können genau die wichtigen und optischen Highlights in Ihrem Haus selbst bestimmen und übernehmen ab dieser Bauphase selbst die Gestaltung und Abwicklung.

Die Kosten hierfür werden vom Kaufpreis in Höhe von ca. ? 60.000,- bis 70.000,- abgezogen - je nach Baufortschritt. Für die Ausführung und Beratung steht Ihnen auf Wunsch ein erfahrener Bauleiter zur Verfügung.

Gerne teilen wir Ihnen hierzu mehr mit und freuen uns auf Ihre Rückfragen, Wünsche und die gemeinsame Abwicklung für Ihr neues Heim.

Stand vom: 13.04.2021

**FROMBECK**  
IMMOBILIEN GMBH

**Geschäftsführer**  
Christian Frombeck

**Adresse**  
Daiserstraße 31  
81371 München  
Fon 089.78 99 00  
Fax 089.780 99 98  
info@frombeck-immobilien.de  
www.frombeck-immobilien.de

**Bankverbindung**  
Konto 53 171 427  
BLZ 701 500 00  
Stadtsparkasse München

**Handelsregister**  
HRB 105916  
Amtsgericht München

Mitglied im





Gartenseite



Ansicht



Essen

**FROMBECK**  
**IMMOBILIEN GMBH**

**Geschäftsführer**  
Christian Frombeck

**Adresse**  
Daiserstraße 31  
81371 München  
Fon 089.78 99 00  
Fax 089.780 99 98  
info@frombeck-immobilien.de  
www.frombeck-immobilien.de

**Bankverbindung**  
Konto 53 171 427  
BLZ 701 500 00  
Stadtsparkasse München

**Handelsregister**  
HRB 105916  
Amtsgericht München

Mitglied im

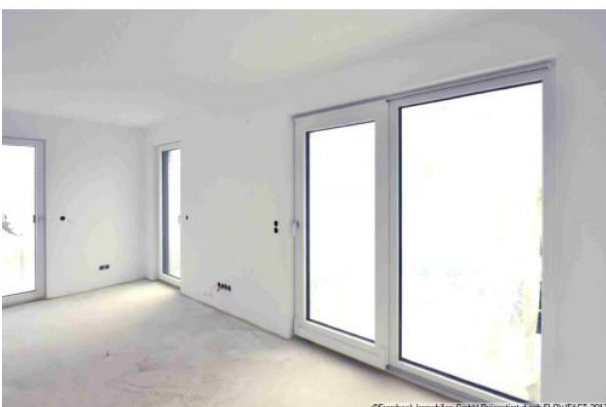




Wohnen Essen



Wohnen



Zimmerbeispiel OG

**FROMBECK**  
IMMOBILIEN GMBH

**Geschäftsführer**  
Christian Frombeck

**Adresse**  
Daiserstraße 31  
81371 München  
Fon 089.78 99 00  
Fax 089.780 99 98  
info@frombeck-immobilien.de  
www.frombeck-immobilien.de

**Bankverbindung**  
Konto 53 171 427  
BLZ 701 500 00  
Stadtsparkasse München

**Handelsregister**  
HRB 105916  
Amtsgericht München

Mitglied im





Zimmerbeispiel OG



Studio mit DT



Freiflächenplan

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

**FROMBECK**  
IMMOBILIEN GMBH

**Geschäftsführer**  
Christian Frombeck

**Adresse**  
Daiserstraße 31  
81371 München  
Fon 089.78 99 00  
Fax 089.780 99 98  
info@frombeck-immobilien.de  
www.frombeck-immobilien.de

**Bankverbindung**  
Konto 53 171 427  
BLZ 701 500 00  
Stadtsparkasse München

**Handelsregister**  
HRB 105916  
Amtsgericht München

Mitglied im

