

Gräfelfing – Lochham

# Großzügiges Reihenmittelhaus mit sonniger Westausrichtung und großem Gestaltungspotential

Objektnummer: 25225054



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 207 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25225054                 |
| Wohnfläche   | ca. 156,5 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 4                        |
| Badezimmer   | 3                        |
| Baujahr      | 1972                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 930.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 74.66 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1972          |

Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Die Immobilie



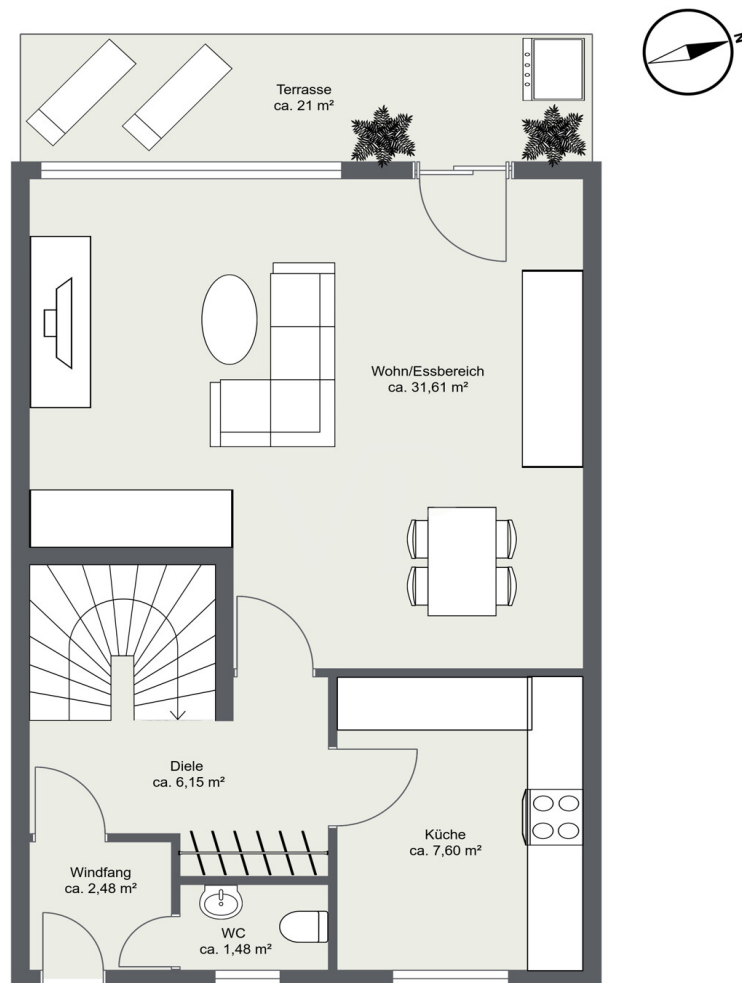
Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

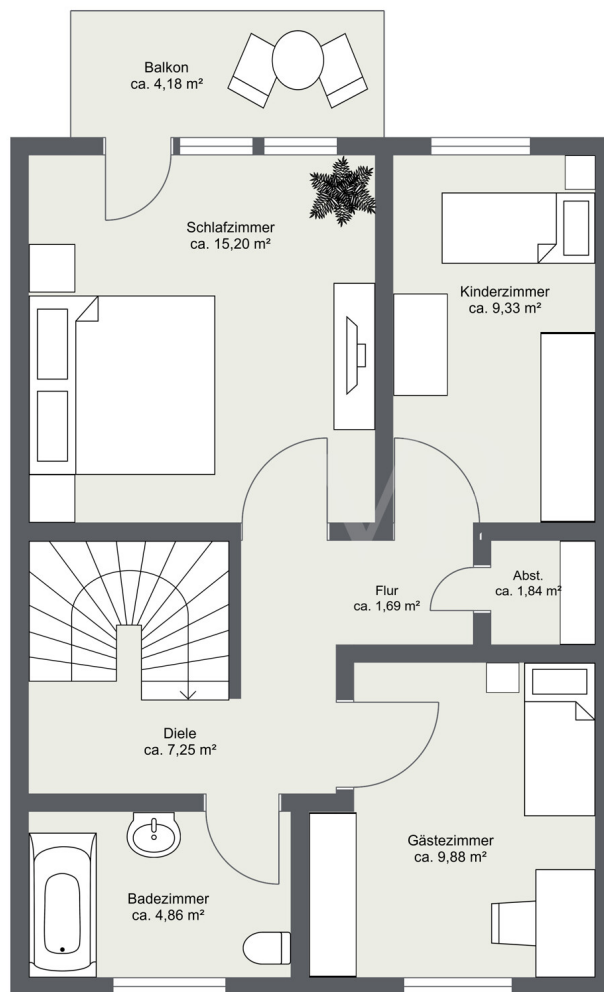
## Die Immobilie

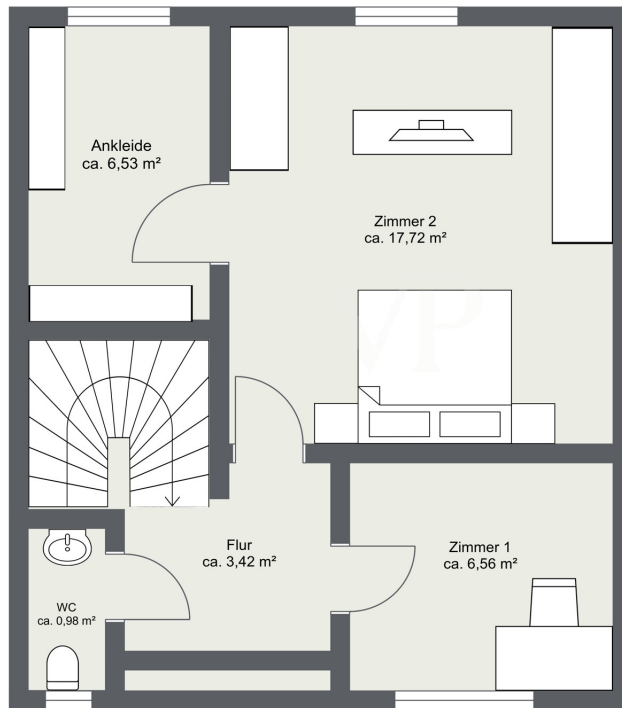


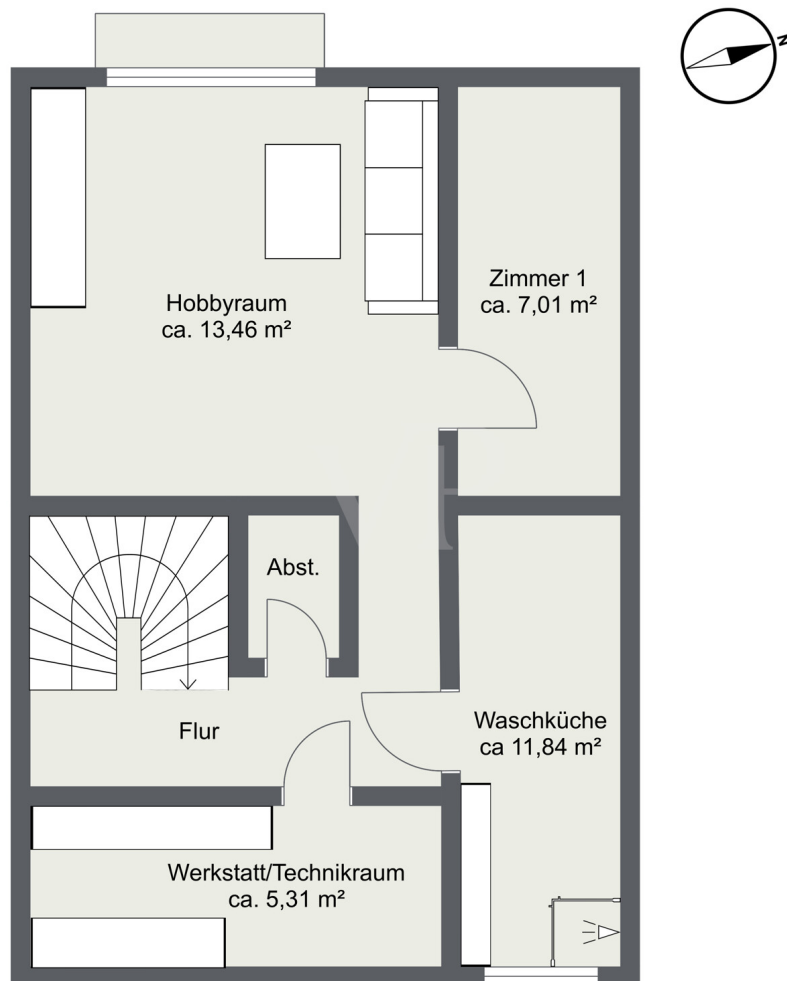
Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Charakter – Platz für Ihre Geschichte

Dieses Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1972 ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort voller Möglichkeiten. Auf ca. 207 m<sup>2</sup> Grundstück und rund 156,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das sowohl Rückzugsräume als auch offene Lebensbereiche bietet. Seine durchdachte Aufteilung, die sonnige Ausrichtung und die wertigen Details machen es zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Menschen, die Großzügigkeit und Individualität schätzen – und die Freude daran haben, einem Haus mit Charakter neuen Glanz zu verleihen.

Licht, Luft und Leben

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich. Hier treffen große Fensterfronten auf warmes Parkett und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der Blick fällt hinaus auf die geflieste Terrasse und den liebevoll angelegten Westgarten – perfekt für sonnige Nachmittage, Grillabende oder einfach eine Auszeit im Grünen.

Ein Mosaik gefliester Eingangsbereich empfängt Sie bereits beim Betreten mit einem Hauch von Eleganz. Von hier aus gelangen Sie zur separaten Küche, die durch ihre klare Aufteilung zur kulinarischen Kreativität einlädt. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss und sorgt für praktische Alltagstauglichkeit.

Räume, die mitwachsen

Im Obergeschoss eröffnen sich helle Rückzugsorte: Zwei Zimmer, ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice, und ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist. Ein Badezimmer sowie ein Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort

Das ausgebaute Dachgeschoss überrascht mit einem beeindruckend großen, lichtdurchfluteten Zimmer, das vielfältige Wohnideen zulässt – vom Atelier bis zum privaten Rückzugsort. Direkt angrenzend: eine praktische Ankleide. Ein weiteres, kompaktes Zimmer und ein separates WC komplettieren die Etage.

### Vielseitigkeit im Untergeschoss

Die untere Ebene dieses Hauses denkt für Sie mit. Eine große Waschküche, eine kleine Abstellkammer und ein separater Werkzeugraum halten Ordnung und Organisation im Alltag einfach. Der großzügige Hobbyraum mit Tageslichteinfall wird schnell zum Lieblingsplatz – ob für Fitness, kreatives Arbeiten oder Freizeitgestaltung. Ein angrenzender, weiterer Raum bietet zusätzliche Möglichkeiten für Lagerung oder Ordnungssysteme.

### Draußen zuhause

Der Westgarten ist eine grüne Oase und lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen. Ein Gartenhaus sorgt dafür, dass Werkzeug, Möbel und Zubehör stets gut verstaut sind.

### Technik & Effizienz

Die Gasheizung und doppelt verglaste Fenster sichern einen soliden energetischen Standard. Mit einem Endenergieverbrauch von 74,66 kWh (Energieeffizienzklasse B) präsentiert sich das Haus bemerkenswert effizient für sein Baujahr.

### Das Besondere

Dieses Haus lebt von seiner Flexibilität – und von seinem Potenzial. Mit etwas gestalterischem Feingefühl und Modernisierungsfreude lässt sich hier ein Zuhause schaffen, das perfekt zu den eigenen Vorstellungen passt. Großzügige, raffinierte Grundrisse, Räume, die sich immer wieder neu interpretieren lassen, und ein stimmiges Zusammenspiel aus Funktionalität und Charme machen es zu einem Ort, an dem Sie Ihre Ideen verwirklichen und aus Wohnraum echten Lebensraum gestalten können.

Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Charmantes Reihemittelhaus aus dem Jahr 1972 mit viel Platz für Ihre Wohnideen
- \* Ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem sonnigen Grundstück von rund 207 m<sup>2</sup>
- \* Heller Wohn- und Essbereich mit Parkett – Herzstück des Familienlebens
- \* Direkter Zugang zur gefliesten Westterrasse und in den liebevoll gepflegten Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- \* Schlafzimmer mit Westbalkon – ein Rückzugsort mit Blick ins Grüne
- \* Individuell nutzbares Dachgeschoss – ideal als Hobbyraum, Atelier oder private Wohlfühloase
- \* Ausgebauter Keller – zusätzlicher Stauraum, sowie Raum für Fitness, Heimkino oder Hobby
- \* Praktische Garage – Komfort im Alltag
- \* Gute Energieeffizienz mit einem Endenergieverbrauch von 74,66 kWh (Klasse B)
- \* Familienfreundliche Raumaufteilung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten Wohnlage von Lochham. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten, die dem Viertel ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl verleihen. Die grüne Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität und ein entspanntes Wohnambiente.

Die Immobilie liegt in einer Gasse, die nicht für den Fahrzeugverkehr freigegeben ist. Sie wird ausschließlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt und geht von einer Straße ab, die als Sackgasse endet. Dadurch entsteht eine ruhige und sichere Umgebung ohne Durchgangsverkehr – ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft legen. Gleichzeitig ist die Lage zentral genug, um kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen zu ermöglichen.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in Lochham und Gräfelfing. Im benachbarten Pasing erweitern zusätzliche Bildungsangebote wie Realschule und Fachoberschule die Auswahlmöglichkeiten.

Freizeit und Erholung kommen hier ebenfalls nicht zu kurz. Spaziergänge entlang der Würm, Besuche der nahegelegenen Parkanlagen oder sportliche Aktivitäten in den örtlichen Vereinen bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Veranstaltungen sowie ein vielfältiges gastronomisches Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der fußläufig erreichbare S-Bahnhof Lochham verbindet mit der Münchener Innenstadt in nur rund 20 Minuten und mit dem Starnberger See in etwa 15 Minuten. Über die nahegelegenen Autobahnen A96 und A99 ist die Anbindung an das Münchener Umland sowie die oberbayerische Seen- und Erholungslandschaft optimal gewährleistet.

Nicht zuletzt macht der im Vergleich zur Landeshauptstadt deutlich niedrigere Grundsteuerhebesatz die Gemeinde Gräfelfing – und damit auch den Ortsteil Lochham – zu einem besonders attraktiven Standort für Wohneigentum.

Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)