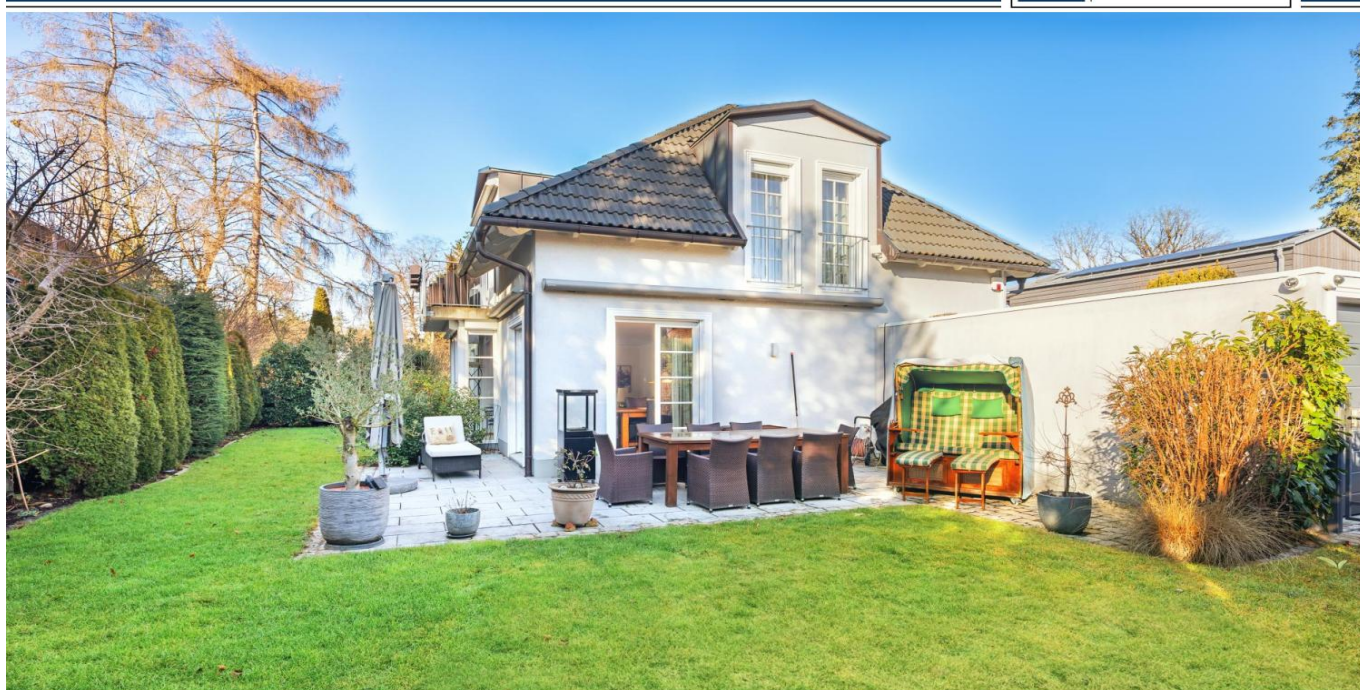


**Gräfelfing**

# Ein Refugium für Anspruchsvolle – Exklusives Wohnen am Waldrand in Gräfelfing

**Objektnummer: 25225060**



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

**KAUFPREIS: 3.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing**

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

Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick

Objektnummer	25225060	Kaufpreis	3.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 183,5 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	2012	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	15.12.2035	Endenergieverbrauch	30.52 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



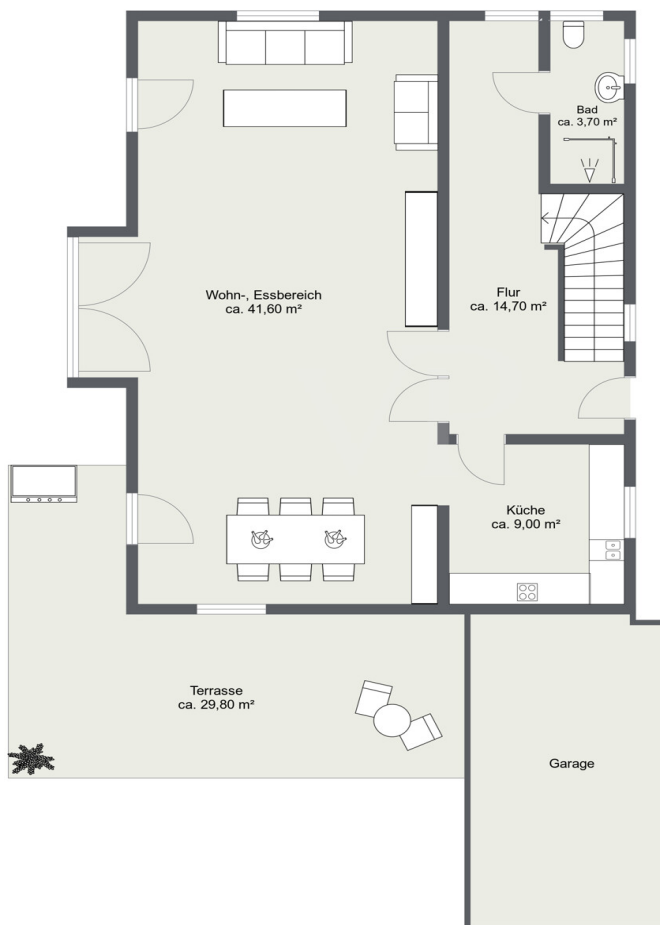
Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

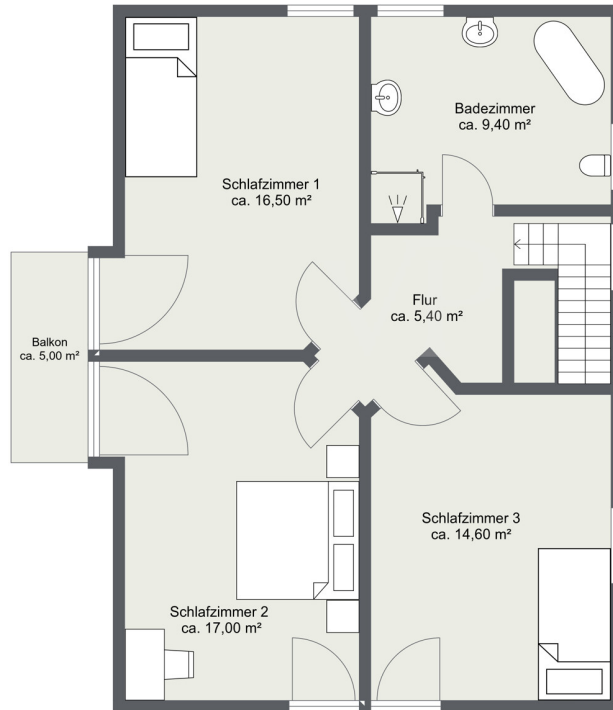
## Die Immobilie

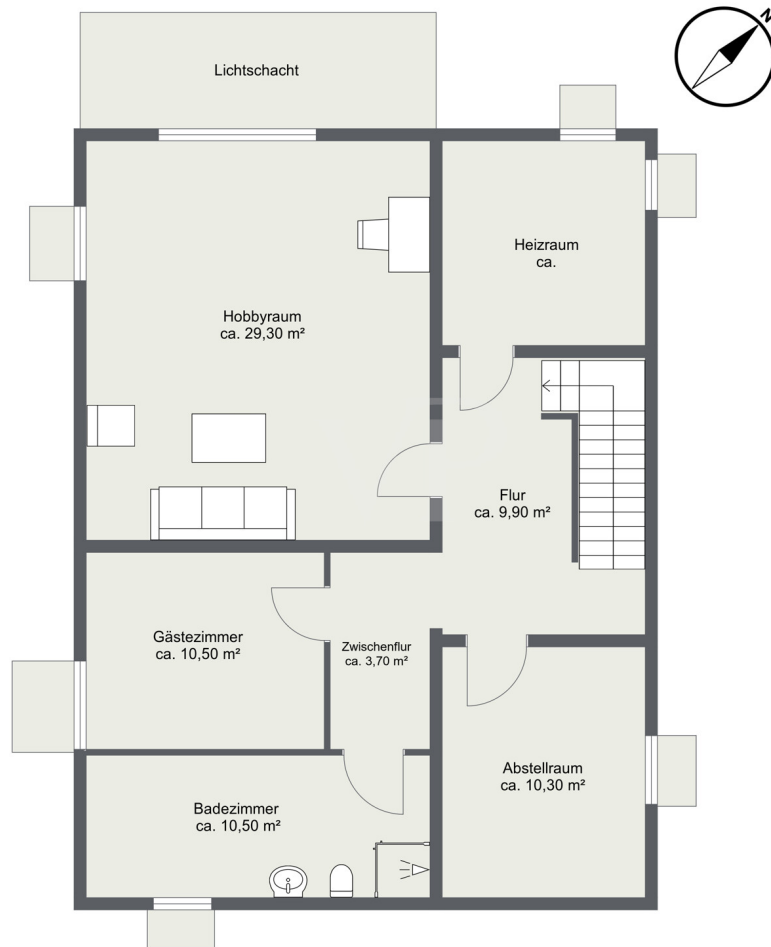


Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing

## 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: 25225060 - 82166 Gräfelfing**

## Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen vermittelt dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus ein Gefühl von Klarheit, Wertigkeit und Geborgenheit. Die Architektur aus dem Jahr 2012 verbindet zeitlose Eleganz mit moderner Substanz und einem konsequent durchdachten Raumkonzept. Einfahrt, Eingangsbereich und Linienführung wirken wie aus einem Guss – jedes Detail spiegelt Qualität, Stilbewusstsein und Liebe zum Besonderen wider.

Mit ca. 183,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier großzügige Zimmer im Erd- und Dachgeschoss sowie ein vielseitig nutzbares Untergeschoss, eröffnet dieses Zuhause Raum für individuelle Lebensentwürfe. Drei stilvoll ausgestattete Bäder auf allen Ebenen sorgen für Komfort und Privatsphäre im Alltag. Ein besonderes Merkmal ist das erhöhte Sicherheitsniveau: Das zugrunde liegende Sicherheitskonzept orientiert sich an Standards, wie sie im Umfeld eines DAX-Vorstands üblich sind – ein spürbares Plus an Schutz, Kontrolle und Privatsphäre.

### Licht, Luft und Lebensqualität im Erdgeschoss

Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche – ein Ort, an dem das Leben zusammenkommt: gemeinsame Abende, gute Gespräche und entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Bodentiefe Fenster holen die Natur ins Haus und schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl. Der Zugang in den Garten verbindet Innen und Außen fließend miteinander – perfekt für lange Sommerabende oder den ersten Kaffee in der Morgensonne. Edles Eichenparkett, Fußbodenheizung und ein elegantes Bad runden diese Ebene harmonisch ab.

### Naturnah am Wald – Gartenidylle mit Abendsonne

Das ca. 550 m<sup>2</sup> große, südwestlich ausgerichtete Grundstück schenkt Sonne bis in

die Abendstunden. Die unmittelbare Waldnähe sorgt für Ruhe, frische Luft und ein wohltuendes Gefühl von Rückzug – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Eine großzügige Steinterrasse lädt zum Verweilen ein und wird schnell zum Lieblingsplatz im Freien. Der gepflegte Garten bietet ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Privatsphäre und Offenheit. Hochwertige Außenanlagen und stilvolle Beleuchtung setzen Haus und Grundstück am Abend stimmungsvoll in Szene.

#### Rückzugsorte im Dachgeschoss

Im Dachgeschoss stehen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die außergewöhnlich hohe Deckenhöhe verleiht den Räumen Weite und ein besonderes Wohngefühl. Zwei Zimmer verfügen über direkten Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten und ins umliegende Grün. Ein weiteres stilvolles Badezimmer komplettiert diese Ebene und macht den Alltag angenehm entspannt.

#### Untergeschoss mit Mehrwert

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzungsqualität mit Gästezimmer, Badezimmer und großzügigem Hobbyraum sowie klassischen Nebenräumen. Ob Fitness, Homeoffice oder ein kreativer Rückzugsort – diese Flächen erweitern das Wohnen spürbar und geben dem Haus eine seltene Flexibilität.

#### Moderne Technik und hochwertige Ausstattung

Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Wärmepumpe. Elektrische Außenrollläden, Gegensprechanlage, hochwertige Armaturen von Villeroy & Boch sowie eine Einzelgarage mit elektrischem Tor unterstreichen den gehobenen Anspruch. Die Energieeffizienzklasse A rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Ein Zuhause, das architektonische Raffinesse, Großzügigkeit und Sicherheit harmonisch vereint – ein stadtnahes Refugium in ruhiger Waldlage, das jeden Tag ein bisschen besonderer macht.

**Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing**

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Einfamilienhaus, Baujahr 2012 – hochwertige Architektur und sehr gepflegtes Gesamtbild
- \* Ca. 183,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer auf Erdgeschoss und Dachgeschoss
- \* Ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstück, Südwest-Ausrichtung mit Sonne bis in die Abendstunden
- \* Naturnahe Waldlage: ruhig, grün, hoher Erholungs- und Rückzugswert
- \* Großzügiger Wohn-/Essbereich als Mittelpunkt des Hauses, Küche harmonisch integriert
- \* Bodentiefe Fenster im Wohnbereich mit direktem Zugang in den Garten
- \* 3 Bäder auf allen Ebenen (UG, EG, DG) – komfortabel im Alltag
- \* Dachgeschoss mit außergewöhnlicher Deckenhöhe und besonderem Raumgefühl
- \* Zwei Zimmer mit Balkonzugang und Blick ins Grün
- \* Untergeschoss mit Gästezimmer, Hobbyraum und zusätzlichem Bad – vielseitig nutzbar
- \* Wärmepumpe und Energieeffizienzklasse A – zukunftsorientierte Technik
- \* Fußbodenheizung und Parkett in heller Eiche – warmes, zeitloses Ambiente
- \* Elektrische Außenrollläden, Gegensprechanlage – mehr Komfort und Privatsphäre
- \* Sicherheitskonzept auf Basis von DAX-Vorstands-Standards – erhöhtes Sicherheitsniveau
- \* Einzelgarage mit elektrischem Tor, hochwertige Außenanlagen und stimmige Außenbeleuchtung

**Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen des Gräfelfinger Ortsteils Lochham. Die Umgebung ist geprägt von aufgelockerter Bebauung aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden, gepflegten Gärten und altem Baumbestand – typisch für diese grüne, gewachsene Gartenstadtlage. Die ruhige Anliegerstraße ist nahezu frei von Durchgangsverkehr und bietet eine idyllische, familienfreundliche Atmosphäre.

Das Ortszentrum von Lochham mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, kleineren Geschäften, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar. Im nahen Gräfelfinger Ortskern ergänzen Fachgeschäfte, Feinkostläden, Ärzte, Apotheken und Dienstleister das Angebot. Kulturelle Einrichtungen wie das Kino im Bürgerhaus, die Gemeindebibliothek und ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm runden die Infrastruktur ab.

Für Familien ist das sehr gute Bildungsangebot attraktiv. Kindergärten, die örtliche Grundschule sowie weiterführende Schulen – allen voran das überregional geschätzte Kurt-Huber-Gymnasium in Gräfelfing – sind bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahnhaltestelle Lochham (Linie S6) verbindet den Standort rasch mit der Münchner Innenstadt sowie mit dem Würmtal und dem Starnberger See. Ergänzend sorgen Buslinien für schnelle Verbindungen nach Gräfelfing, Pasing, Großhadern (U-Bahn) und Martinsried. Über die nur wenige Minuten entfernten Autobahnen A96 und A99 besteht zudem eine ideale Anbindung in die Münchner Innenstadt, ins Fünfseenland und an überregionale Fernverkehrsrouten.

Der hohe Freizeitwert prägt die Lebensqualität Lochhams. Spazier- und Radwege entlang der Würm, der Paul-Diehl-Park, Sport- und Tennisvereine sowie Biergärten laden zur Erholung ein. Mit Schlosspark Nymphenburg, Botanischem Garten und Schloss Blutenburg liegen erstklassige Naherholungsziele in der Nähe; die oberbayerischen Seen wie Starnberger See, Ammersee und Wörthsee sind ebenfalls gut erreichbar.

Diese Mikrolage verbindet naturnahes Wohnen mit gepflegtem Umfeld und exzellenter Anbindung – ideal für Menschen mit hohen Ansprüchen.

**Objektnummer: 25225060 - 82166 Gräfelfing**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

### 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25225060 - 82166 Gräfelfing**

## 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)