

Gräfelfing / Lochham - Lochham

# Elegantes Wohnen in zweiter Reihe – modernisierte Doppelhaushälfte mit stilvollem Raumkonzept

Objektnummer: 26225019



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

**KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham**

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

**Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham**

## Auf einen Blick

|                     |   |                                       |  |
|---------------------|---|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26225019</b>                             | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>1.595.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 192,22 m<sup>2</sup></b>             | <b>Haus</b>                           | <b>Doppelhaushälfte</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                           | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 2,00 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>6</b>                                    | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2025</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                                    | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                                    | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Sauna, Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche, Balkon</b>          |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1996</b>                                 |                                       |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>2 x Carport, 25000<br/>EUR (Verkauf)</b> |                                       |  |

Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                       |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>VERBRAUCH</b>      |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Erdgas schwer</b>   | Endenergieverbrauch         | <b>129.93 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>29.07.2034</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>D</b>              |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>             | Baujahr laut Energieausweis | <b>1996</b>           |

Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham

## Die Immobilie



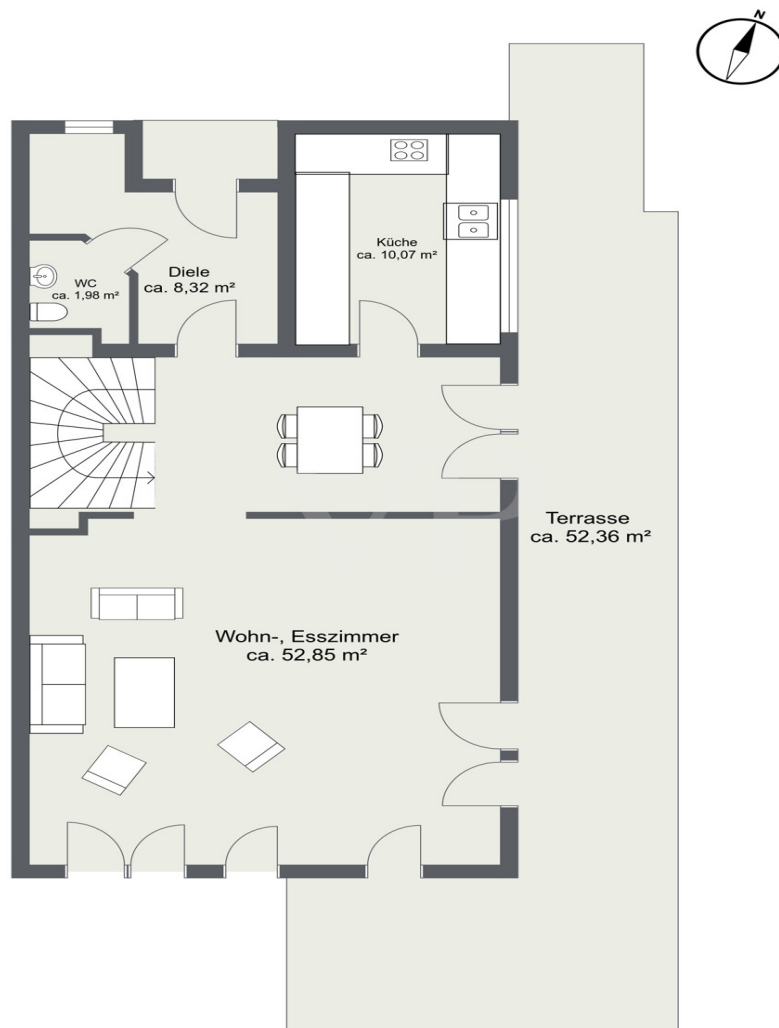
Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham

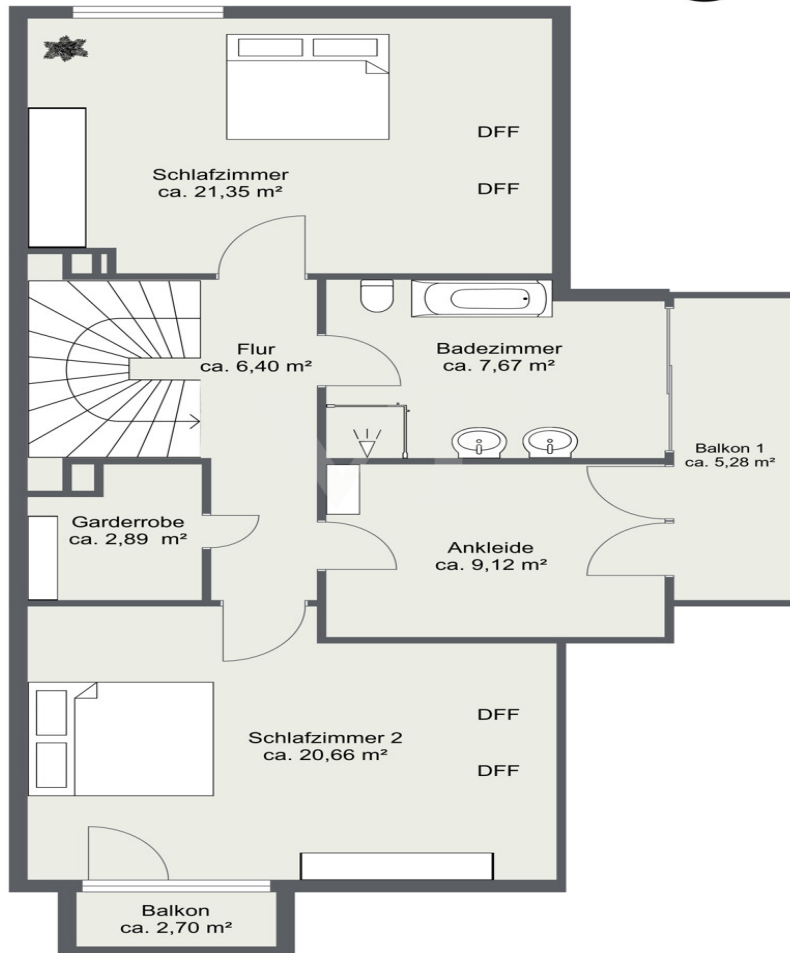
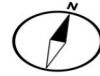
## Die Immobilie

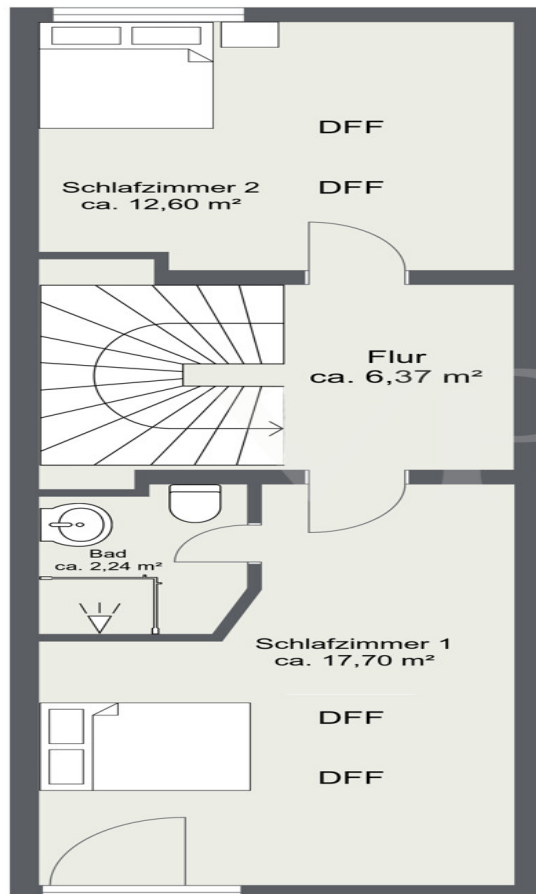


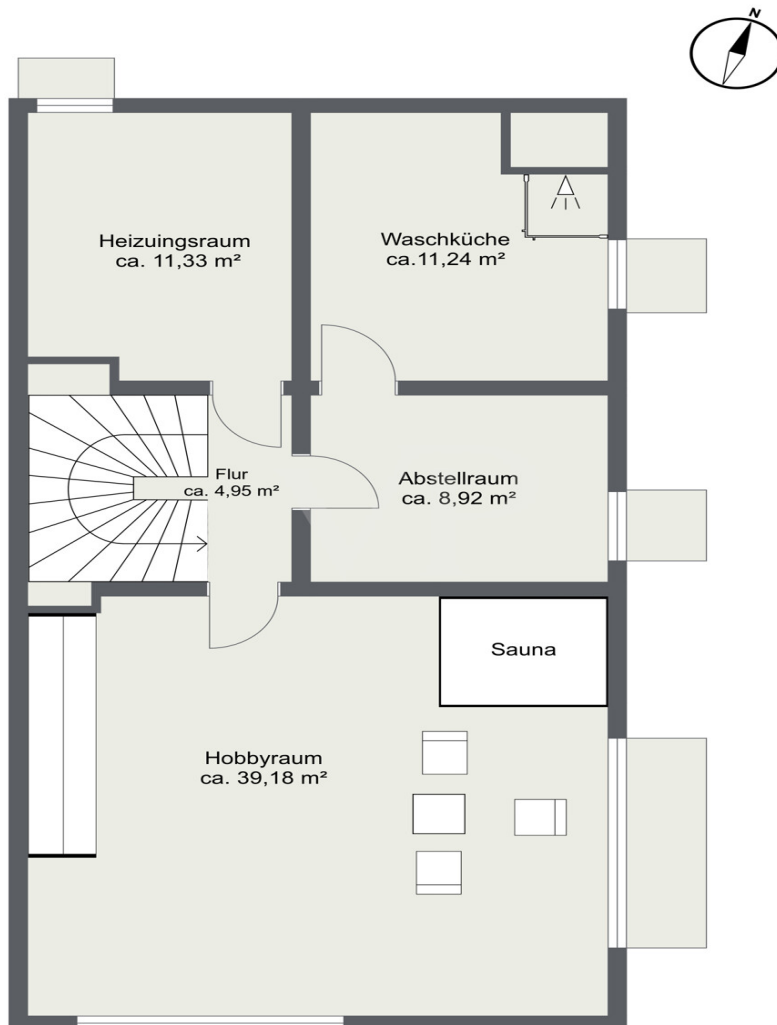
Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham

## 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: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham**

## Ein erster Eindruck

### Wohn- & Lebensräume mit Klarheit und Eleganz

Diese im Jahr 1996 errichtete Doppelhaushälfte in Gräfelfing / Lochham wurde 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten, gehobenen Zustand. In ruhiger zweiter Reihe gelegen, verbindet die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre mit angenehmer Zurückgezogenheit vom direkten Straßenverkehr. Auf rund 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint sie zeitlose Architektur, eine durchdachte Raumstruktur und modernen Wohnkomfort.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt Großzügigkeit und unterstreicht die klare, hochwertige Linie des Hauses. Von hier aus öffnet sich das Erdgeschoss zu einer harmonisch gestalteten Wohnlandschaft mit offenem Split-Level-Konzept. Das ca. 41 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch seine besondere Weite und Wohnlichkeit. Bodentiefe Fensterflächen sorgen sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss für ein außergewöhnlich helles Ambiente und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Der leicht versetzt angeordnete Essbereich verbindet Wohnen und Küche auf elegante Weise. Die großzügige Küche ist hochwertig ausgestattet, angenehm hell und funktional durchdacht – ein Bereich, der den Alltag ebenso mühelos begleitet wie gesellige Kochabende mit Familie und Freunden. Insgesamt vermittelt die Immobilie dank der umfassenden Modernisierung ein sehr stimmiges, klares und gepflegtes Gesamtbild.

Bei den Bodenbelägen wurde je nach Nutzung eine passende, hochwertige Auswahl getroffen: In vielen Räumen sorgt edles Parkett für Wärme und Wohnlichkeit, während Küche und weitere Funktionsbereiche mit schlichten, hochwertigen Fliesen ausgestattet sind.

### Private Rückzugsorte mit flexiblem Raumangebot

Im Obergeschoss stehen mehrere gut geschnittene Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer zur Verfügung. Große Fensterflächen verleihen den Räumen eine freundliche, helle Atmosphäre und unterstreichen den wohnlichen Charakter dieser Etage.

Das Dachgeschoss erweitert das Haus um einen besonders attraktiven Wohnbereich mit nahezu vollwertigem Wohncharakter. Die großzügige Gestaltung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Elternbereich, Gästeetage, Arbeitsbereich oder Jugendbereich. Durch die offene Raumstruktur und die angenehme Belichtung entsteht hier

ein sehr ruhiges, privates Wohnambiente. Ergänzt wird diese Ebene durch ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, das den Komfort des Dachgeschosses zusätzlich unterstreicht und diese Etage nahezu autark nutzbar macht.

#### Hochwertig ausgebautes Untergeschoss mit Wellnesscharakter

Das Untergeschoss ist weit mehr als klassische Nutzfläche: Es wurde hochwertig ausgebaut und bietet ein wohnliches Ambiente mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Büro, Fitnessbereich oder zusätzlicher Aufenthaltsraum. Ein besonderes Highlight bildet die modern gestaltete Sauna mit großzügigen Glasflächen, die dem Raum Transparenz und eine elegante Leichtigkeit verleiht. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine moderne Waschküche mit integrierter Dusche.

#### Gartenidylle mit privater Atmosphäre

Der liebevoll angelegte und sehr gepflegte Garten unterstreicht die ruhige, geschützte Wohnatmosphäre. Die Terrasse erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten nach draußen und bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Ein im Jahr 2015 errichteter Carport fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein.

Diese Doppelhaushälfte verbindet Großzügigkeit, hohe Pflegequalität und eine umfassende Modernisierung mit einer besonders ruhigen Lage in Gräfelfing / Lochham – ein Zuhause mit Substanz, Stil und nachhaltigem Wert.

**Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Doppelhaushälfte in Gräfelfing / Lochham mit geschützter Lage in zweiter Reihe zur Straße**
- \* **umfassend modernisiert im Jahr 2025**
- \* **ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstück**
- \* **exzellenter Gesamtzustand mit gehobenem Ausstattungsniveau**
- \* **lichtdurchflutetes Haus mit bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss und Obergeschoss**
- \* **großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Split-Level-Konzept**
- \* **großzügige, geschmackvoll geplante Küche**
- \* **ansprechende Bodenbeläge: Parkett in vielen Räumen, zeitlose Fliesen in Küche und Funktionsbereichen**
- \* **qualitätsvoll ausgebautes Untergeschoss mit wohnlichem Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Sauna mit großzügigen Glasflächen als besonderes Wellness-Highlight**
- \* **funktional gestaltete Waschküche mit integrierter Dusche im Untergeschoss**
- \* **schöne Terrasse und sehr gepflegter Garten**
- \* **2015 errichteter Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge**
- \* **Wallbox / E-Lademöglichkeit am Carport vorhanden**

**Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham**

## **Alles zum Standort**

**Gefragte Wohnlage in Gräfelfing / Lochham mit ruhigem Rückzugscharakter**

Die Immobilie befindet sich in beehrter Wohnlage im Gräfelfinger Ortsteil Lochham, einem Umfeld, das seit Jahren zu den besonders geschätzten Wohnadressen im westlichen Münchner Umland zählt. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegter, überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung mit Einfamilienhäusern und hochwertigen Doppelhäusern, eingewachsenen Gärten sowie altem Baumbestand – ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist ihre geschützte Lage in zweiter Reihe. Hinter einer vorgelagerten Bebauung gelegen, bietet sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine angenehm zurückversetzte Wohnsituation. Gerade diese Position verleiht dem Haus eine bemerkenswerte Ruhe und einen fast abgeschirmten Rückzugscharakter – ein Qualitätsmerkmal, das in dieser Lage besonders geschätzt wird. So verbindet die Immobilie auf gelungene Weise diskretes, entspanntes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend angebundenen Mikrolage.

Lochham steht für naturnahes Wohnen bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar. Ebenso bietet der Ortskern von Gräfelfing ein attraktives Angebot an Cafés, Restaurants, Feinkostläden und vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten. Auch kulturelle Einrichtungen und lokale Veranstaltungen tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität dieses Standorts bei.

Für Familien erweist sich die Lage als besonders attraktiv. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe, darunter auch das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Die kurzen Wege und das gewachsene, familienfreundliche Umfeld unterstreichen die Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit dieser Adresse.

Die Verkehrsanbindung zählt zu den großen Stärken des Standorts. Die S-Bahn ist gut erreichbar und verbindet Lochham komfortabel mit der Münchner Innenstadt. Ergänzend stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, unter anderem in Richtung Pasing, Martinsried und Großhadern mit Anschluss an das U-Bahn-Netz. Auch mit dem Auto bestehen sehr gute Verbindungen über die A96 und A99, sodass sowohl die Münchner City als auch die umliegenden Regionen zügig erreichbar sind.

**Zugleich profitiert die Lage von einem hohen Freizeitwert. Die Würm mit ihren Uferwegen, Grünanlagen und Parks, Sport- und Tennisvereine, Biergärten sowie zahlreiche Naherholungsflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.**

**Diese Mikrolage vereint ein gewachsenes, hochwertiges Wohnumfeld mit ausgezeichneter Infrastruktur, sehr guter Anbindung und der besonderen Qualität einer geschützten Lage in zweiter Reihe – ideal für alle, die in Gräfelfing / Lochham stilvoll, komfortabel und zugleich angenehm zurückgezogen wohnen möchten.**

**Objektnummer: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Lochham**

## Weitere Informationen

### **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: 26225019 - 82166 Gräfelfing / Lochham - 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)**