

Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

# Großzügiges Raumwunder mit Loggia und Patio-Souterrain in begehrter von Lochham

Objektnummer: 26225028



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

**KAUFPREIS: 1.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219,42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 466 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

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

**Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Auf einen Blick**

|                     |  |                    |  |
|---------------------|--|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26225028</b>  | <b>Kaufpreis</b>   | <b>1.680.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 219,42 m<sup>2</sup></b>                          | <b>Haus</b>        | <b>Doppelhaushälfte</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Walmdach</b>  | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>6</b>   | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>5</b>   | <b>Nutzfläche</b>  | <b>ca. 162 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>3</b>   | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Garten/-<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche, Balkon</b>                |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1981</b>  |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Freiplatz, 1 x<br/>Garage, 1 x<br/>Tiefgarage</b> |                    |  |

Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 79.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.07.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1981          |

Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Die Immobilie



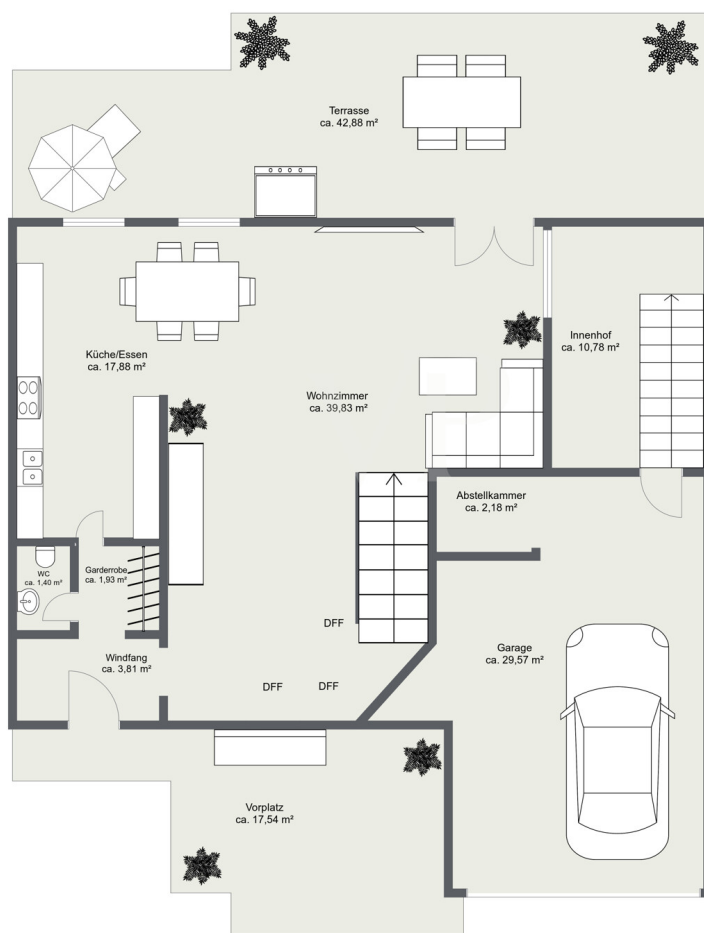
Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

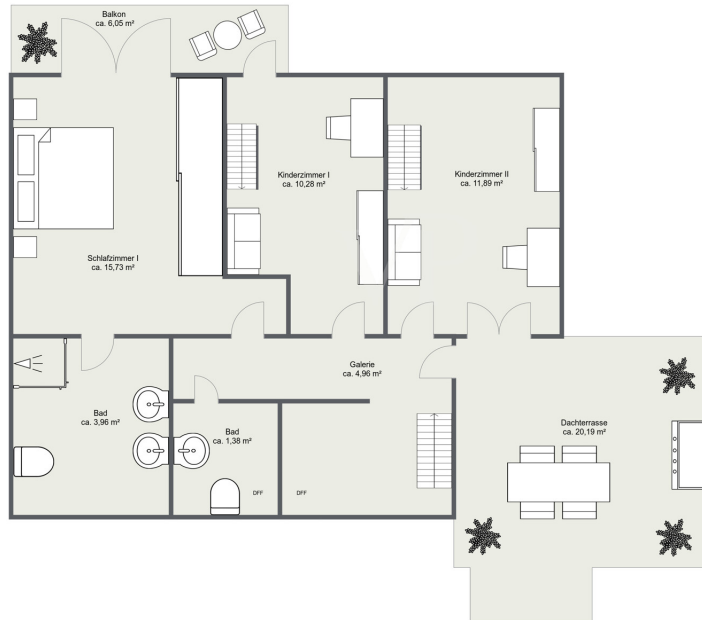
## Die Immobilie

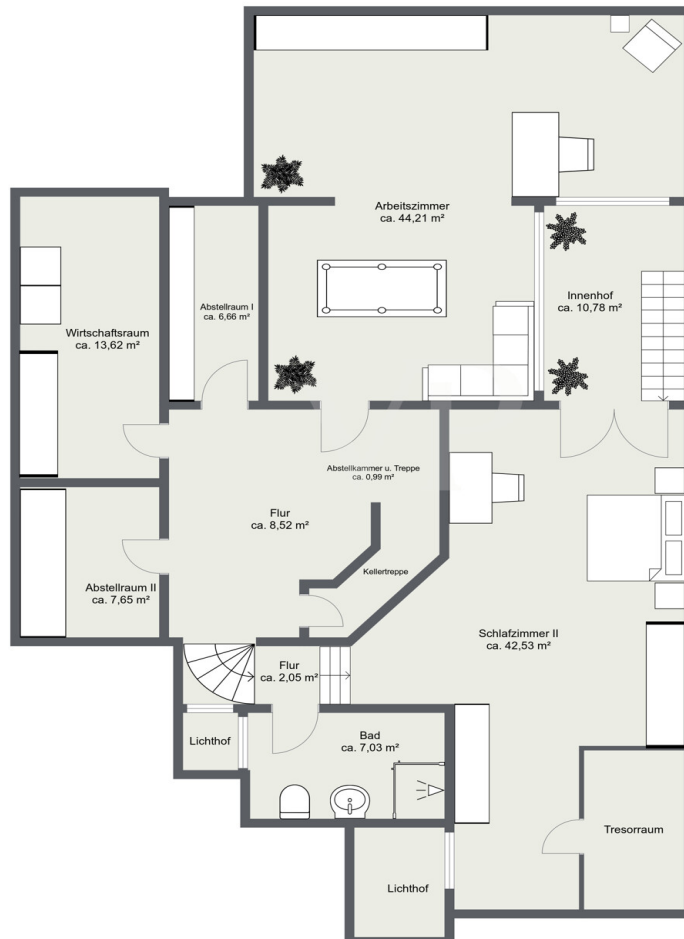


Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## 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: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte in Gräfelfing vereint architektonische Raffinesse, ein durchdachtes Raumkonzept und eine bemerkenswerte Wohnatmosphäre zu einem stimmigen Gesamtbild. Auf einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen, eingewachsenen Grundstück entfaltet sich mit ca. 382 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und sechs Zimmern ein Zuhause, das Offenheit, Rückzug und Vielseitigkeit auf besondere Weise miteinander in Einklang bringt.

Der Eingangsbereich ist klassisch und funktional konzipiert. Windfang, Garderobe und Gäste-WC sind sinnvoll angeordnet und führen in das offen gestaltete Erdgeschoss.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Während Küche und Essbereich leicht erhöht angeordnet sind und eine kommunikative Einheit bilden, ist der Wohnbereich um eine Stufe abgesenkt. So entsteht eine natürliche Zonierung, die dem Raum Tiefe, Eleganz und ein hohes Maß an Wohnlichkeit verleiht.

Großzügige, bodentiefe Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten, durchfluten die Räume mit Licht und unterstreichen die Offenheit des Hauses. Ein besonderes Highlight ist die beeindruckend großzügige Terrasse, die sich zu weiten Teilen überdacht präsentiert und damit einen geschützten Außenbereich mit außergewöhnlicher Aufenthaltsqualität schafft. Sie erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und wird in den warmen Monaten zum selbstverständlichen Mittelpunkt des Hauses.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl auf stimmige Weise fort. Das Elternschlafzimmer mit Bad en suite und Zugang zum Balkon bietet einen ruhigen Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und werden durch integrierte Schlafebenen ergänzt, die zusätzlichen Raum schaffen und den individuellen Charakter dieses Geschosses unterstreichen. Die offene Galerie verleiht der Etage zusätzliche Weite, während das Glasgeländer an der Treppe die architektonische Leichtigkeit auf elegante Weise betont.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine großzügige Loggia, die als geschützter Außenbereich ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität bietet.

Auch das Untergeschoss folgt dem anspruchsvollen architektonischen Konzept des Hauses und hebt sich deutlich von klassischen Grundrisslösungen ab. Es ist als Split-Level mit drei versetzten Ebenen gestaltet und eröffnet dadurch eine bemerkenswerte Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. Die erste Ebene umfasst den Hauptteil der Fläche mit großzügigem Hobby- und Arbeitsbereich sowie den zugehörigen Nebenräumen. Auch hier unterstreicht

Parkettboden den hochwertigen, wohnlichen Charakter dieser Ebene. Über wenige Stufen erschließt sich die zweite Ebene mit dem Badezimmer. Auf der dritten Ebene befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das ebenerdig zum Innenhof liegt und über einen direkten Zugang ins Freie verfügt. Auf diese Weise entsteht ein nahezu eigenständiger Bereich mit besonderer Privatsphäre und außergewöhnlich wohnlicher Qualität.

Lichthöfe und der Innenhof sorgen auf allen Ebenen für angenehmes Tageslicht und verleihen dem Untergeschoss eine Offenheit, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Mit Terrasse, Dachterrasse, Innenhof und Vorplatz bietet die Immobilie mehrere differenzierte Außenbereiche, die je nach Tageszeit und Anlass ganz unterschiedliche Qualitäten entfalten. Das eingewachsene Grundstück unterstreicht dabei die ruhige, geschützte Atmosphäre dieses besonderen Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch eine direkt ans Haus angeschlossene Garage, einen Stellplatz davor sowie einen weiteren Stellplatz in der Tiefgarage.

Ein Haus, das nicht nur durch seine Größe überzeugt, sondern vor allem durch die Qualität seiner Räume, die Klarheit seiner Architektur und ein Wohngefühl, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht.

**Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* Außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 382 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- \* Ca. 470 m<sup>2</sup> großes, eingewachsenes Grundstück in beehrter Lage von Gräfelfing
- \* Architektonisch durchdachtes Raumkonzept mit offen gestalteten Wohnbereichen
- \* Großzügige, bodentiefe Fensterflächen für ein offenes Wohngefühl
- \* Beeindruckend große, weitgehend überdachte Terrasse als echtes Highlight
- \* Offene Galerie mit Glasgeländer und besonders luftiger Raumwirkung
- \* Elternbereich mit Bad en suite und Zugang zum Balkon
- \* Zwei weitere Zimmer mit integrierten Schlafebenen
- \* Loggia als geschützter Außenbereich mit viel Privatsphäre
- \* Untergeschoss mit Split-Level-Konzept auf drei Ebenen
- \* Helle Wohnatmosphäre auch im Untergeschoss durch Lichtschächte und Lichthof
- \* Schlafzimmer im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Innenhof
- \* Innenhof und Vorplatz als zusätzliche Außenbereiche
- \* Direkt an das Haus angeschlossene Garage, ergänzt durch einen Stellplatz davor und einen weiteren Stellplatz in der Tiefgarage

**Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Alles zum Standort**

Gräfelfing präsentiert sich als ein besonders begehrter Wohnort im Münchner Umland, der durch seine stabile, wohlhabende und familienorientierte Bevölkerung besticht. Die ruhige Lage inmitten einer exzellent ausgebauten Infrastruktur, zu der eine schnelle S-Bahn-Anbindung sowie hochwertige Bildungseinrichtungen zählen, schafft eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die wirtschaftliche Stärke der Region, geprägt von zukunftsorientierten Branchen und überdurchschnittlichem Einkommen, unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und eine nachhaltige Investition legen.

Der charmante Vorort Gräfelfing überzeugt mit seinem familienfreundlichen Charakter und einer behutsam wachsenden, finanziell starken Gemeinschaft. Die hervorragende Anbindung an München über die S-Bahn-Station Lochham, die in nur etwa 7 Minuten fußläufig erreichbar ist, sowie die Nähe zu Autobahnen und dem Flughafen ermöglichen eine stressfreie Mobilität für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die ruhige, grüne Umgebung mit einem geringen Kriminalitätsniveau schafft ein sicheres und geborgenes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern sich rundum wohlfühlen.

Für Familien bietet Gräfelfing ein vielfältiges Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Vom Waldorfkindergarten bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen wie dem Kurt-Huber-Gymnasium, das in etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar ist, finden Kinder hier optimale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Förderung. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe laden großzügige Parks wie der Lindenplatz und der Radlbäckplatz, nur 4 bis 5 Minuten zu Fuß entfernt, zu entspannten Stunden im Freien ein. Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung fördern die aktive Freizeitgestaltung der ganzen Familie. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, beispielsweise die Jahnapotheke in nur 9 Minuten Fußweg, bestens gewährleistet. Auch für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Feinkostläden in angenehmer Nähe zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind und den Alltag erleichtern.

Die Kombination aus einer sicheren, naturnahen Umgebung, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## 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: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - 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)**