

Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

# Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit Wintergarten und viel Platz im Grünen

Objektnummer: 25225050



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

**KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 713 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

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

**Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25225050      |
| Wohnfläche   | ca. 233,16 m² |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 8             |
| Schlafzimmer | 6             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1954          |
| Stellplatz   | 1 x Garage    |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.190.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1974                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

**Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 266.05 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2019           |

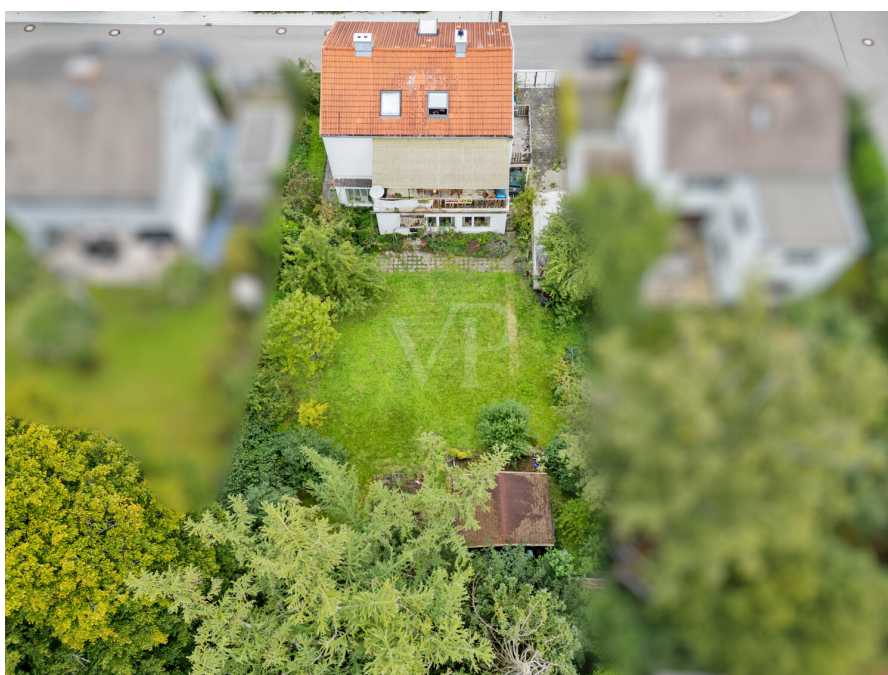
**Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Die Immobilie



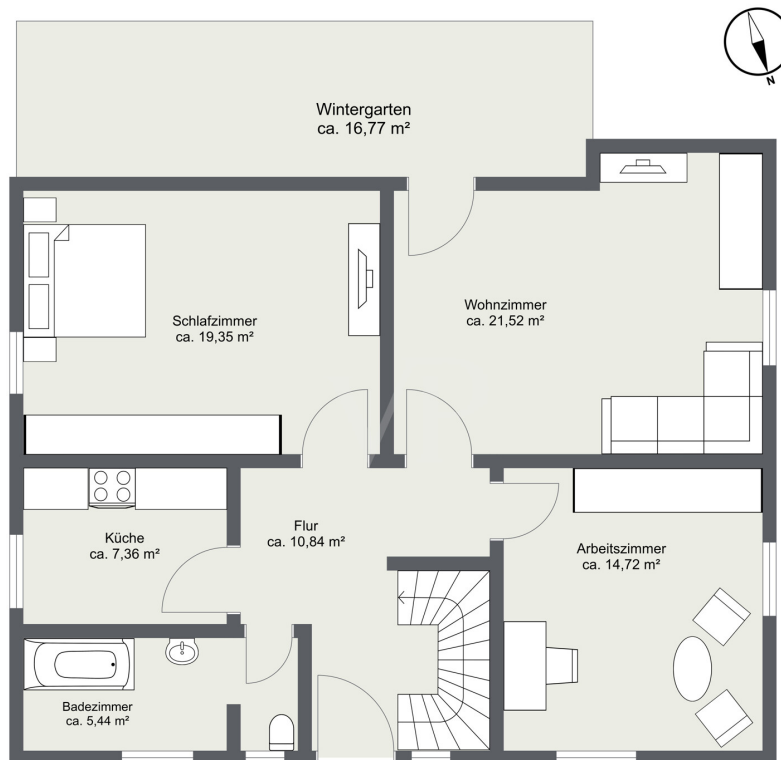
**Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

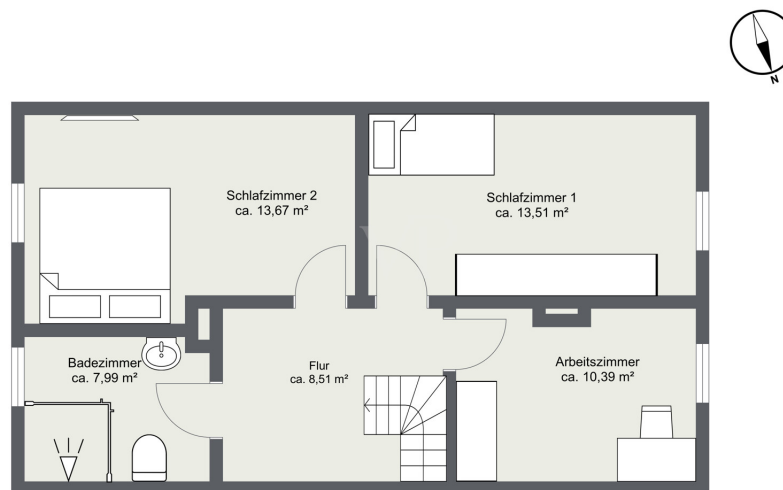
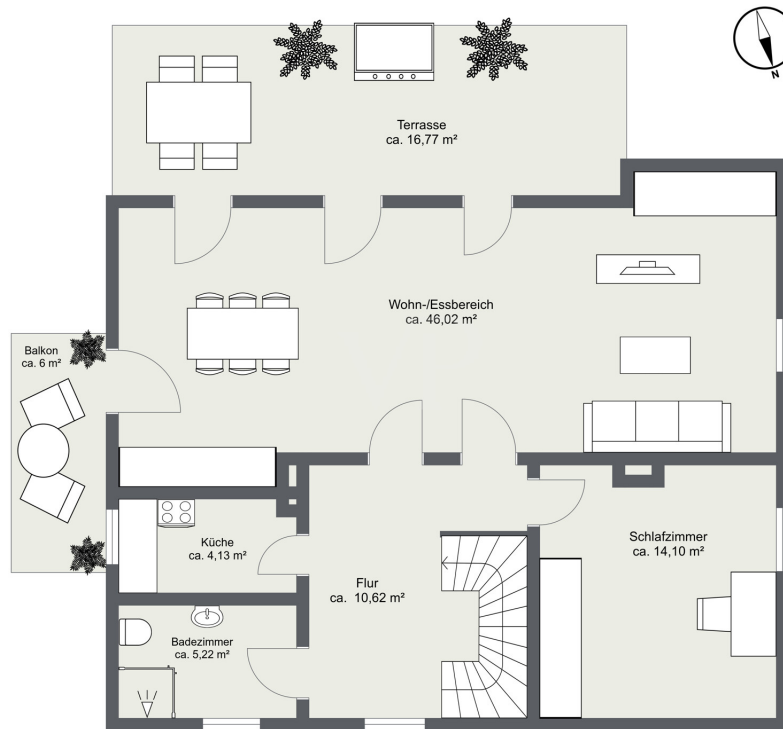
## Die Immobilie

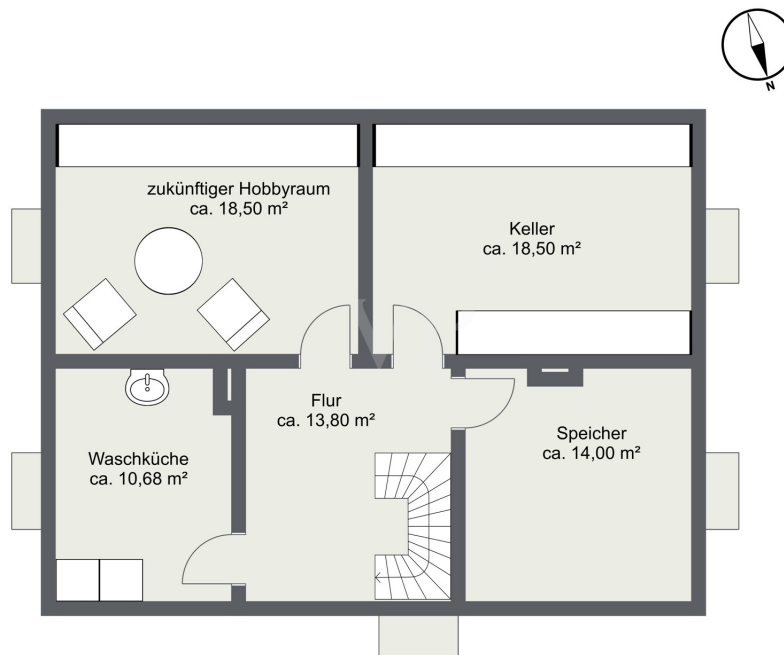


Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## 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: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Ein erster Eindruck

**Ansprechendes Zweifamilienhaus mit Wintergarten und Südausrichtung in Gräfelfing**

In Gräfelfing, einer der begehrtesten Gartenstädte im Münchner Umland, erwartet Sie dieses sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1954. Es steht auf einem 713 m<sup>2</sup> großen Grundstück in sonniger Südausrichtung und schafft ideale Voraussetzungen für individuelles Wohnen. Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch überwiegend dem Baujahr entsprechenden Zustand, sodass Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen sind. Die bereits erfolgte Modernisierung im Jahr 1974 sowie der Anbau des Wintergartens verleihen dem Haus eine freundliche, sonnenverwöhnte Atmosphäre. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine Gasheizung aus dem Jahr 2019.

Mit rund 233,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt das Haus durch eine klare Raumaufteilung – ideal für Familien mit Platzbedarf oder Mehrgenerationenwohnen.

### Erdgeschoss

Bereits der Eingangsbereich heißt Sie willkommen und vermittelt ein behagliches Wohngefühl. Linkerhand gelangen Sie in das Gäste-WC sowie in die Küche. Zur Gartenseite liegt das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten – ein wunderbarer Platz, um den Blick ins Grüne zu genießen. Von hier aus gelangt man auch direkt in den Garten. Das Schlafzimmer macht diese Ebene besonders komfortabel und betont den Charakter einer eigenständigen Wohneinheit. Am Ende des Flurs ergänzt ein helles Arbeitszimmer das Raumangebot und eignet sich ideal für Homeoffice.

### Obergeschoss

Das Obergeschoss zeichnet sich aus durch ein großzügiges, klar strukturiertes Raumkonzept. Küche und Badezimmer sind in Zuschnitt und Größe funktional gestaltet und sorgen für hohen Alltagskomfort. Entlang der gesamten Südseite des Hauses erstreckt sich der Wohn- und Essbereich. Die offene Raumgestaltung schafft ein helles, freundliches Ambiente und verbindet Innen- und Außenbereich auf ideale Weise. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit Südausrichtung sowie auf den Ostbalkon – perfekt für den Start in den Tag oder entspannte Abendstunden. Mit einem Schlafzimmer präsentiert sich diese Etage in einer ausgewogenen und komfortablen Aufteilung.

### Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet eine durchdachte Aufteilung und zusätzlichen Wohnraum. Zwei Schlafzimmer schaffen gemütliche Rückzugsorte unter dem Dach. Ein Arbeitszimmer bietet einen idealen Rahmen für konzentriertes Arbeiten oder kreative Projekte. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Badezimmer. Zusammen mit dem Obergeschoss bildet das Dachgeschoss eine unabhängige Wohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

#### Untergeschoss

Der Vollkeller punktet mit zwei großen, vielseitig nutzbaren Räumen, ideal als Hobby-, Werkstatt- oder Vorratsräume. Eine separate Waschküche sowie der Technikraum mit der Gasheizung (2019) runden diese Etage ab.

#### Garten

Der sonnige Garten ist ein echtes Highlight: Er lädt zu geselligen Stunden ein und verfügt über reichlich Freiflächen für entspannte Momente im Grünen. Zudem lässt er sich nach eigenen Vorstellungen gestalten – ob mit Blumenbeeten, Spielfläche oder zusätzlicher Terrasse. Ein geräumiges Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Eine Einzelgarage macht das Angebot komplett.

Dieses Zweifamilienhaus ist die ideale Gelegenheit für alle, die in Gräfelfing ein lebenswertes Zuhause suchen und es nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

**Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Ausstattung und Details**

- \*Baujahr 1954 – sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit Charakter**
- \*Großzügiges 713 m<sup>2</sup> Grundstück in sonniger Südausrichtung**
- \*Ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen**
- \*Modernisierung 1974 und Wintergarten-Anbau für lichtdurchflutetes Ambiente**
- \*Gasheizung von 2019 – moderner, effizienter Wärmekomfort**
- \*Offener Wohnbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten**
- \*Drei Schlafzimmer und zwei Balkone im Obergeschoss**
- \*Vier weitere Zimmer im Dachgeschoss – flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer**
- \*Vollkeller mit Hobby- und Vorratsräumen, separater Waschküche und Technikraum**
- \*Lichtdurchfluteter Garten – viel Platz für Spiel, Erholung und individuelle Gestaltung**
- \*Einzelgarage direkt am Haus**
- \*Sanierungs- bzw. Modernisierungspotenzial – ideale Basis für eigene Wohnideen**

**Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Alles zum Standort

Gräfelfing besticht als eine der begehrtesten Gemeinden im Münchner Umland durch seine herausragende Lebensqualität, die sich in einer harmonischen Verbindung von exklusivem Wohnkomfort, sicherer Umgebung und erstklassiger Infrastruktur widerspiegelt. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine stabile, vielfältige Bevölkerung mit einem Medianalter von etwa 44 Jahren aus und bietet dank ihrer kontrollierten, qualitätsorientierten Stadtentwicklung ein besonders attraktives Umfeld für Familien. Die sehr gute Anbindung an München über die S-Bahn und das gut ausgebaute Verkehrsnetz ermöglicht eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Flexibilität. Die exzellente medizinische Versorgung und renommierte Bildungseinrichtungen unterstreichen die nachhaltige Attraktivität dieser Region, in der Immobilien eine stabile Wertentwicklung bei moderatem Wachstumspotenzial aufweisen.

### Ein Refugium für Familien

Der Stadtteil Gräfelfing selbst präsentiert sich als ein Refugium für Familien, die Wert auf Sicherheit, Ruhe und eine vorstädtische Atmosphäre legen. Die Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhäusern und gehobenen Wohnungen ist hier besonders hoch, was den exklusiven Charakter des Viertels unterstreicht. Die ruhigen Straßen, eingebettet in grüne Anlagen und gepflegte Nachbarschaften, schaffen ein behagliches Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die niedrigen Kriminalitätsraten und die kontinuierlichen Modernisierungen sorgen für ein sicheres und zukunftsfähiges Wohnumfeld, das Familien Geborgenheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

### Erstklassige Bildung und Anbindung

Für Familien bietet die Lage eine Fülle an erstklassigen Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und die Entwicklung der Kinder fördern. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten wie der Waldorfkindergraben Gräfelfing, der Glückswürmchen-Kindergarten sowie der Kindergarten Richard-Riemerschmid-Allee, die alle in etwa zehn bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die Samuel-Heinicke-Schule und die Evang. Friedrich Oberlin Fachoberschule, sind ebenfalls bequem in rund zwölf bis siebzehn Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur S-Bahn-Station Lochham, die in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Buslinien in nur wenigen Gehminuten gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und weitere Bildungsangebote.

### Vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze zur Verfügung, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Der Paul-Diehl-Park sowie mehrere Spielplätze liegen nur zwei bis sieben Minuten zu Fuß entfernt und laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten können in nahegelegenen Anlagen ausgeübt werden, während das Jugendhaus an der Würm mit vielfältigen Angeboten für Kinder und Jugendliche in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Einkaufsmöglichkeiten wie der Rewe-Markt sind in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Supermärkte und Feinkostläden bieten eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten. Cafés und Restaurants wie das Sala Thai oder das Backhaus & Café laden zum geselligen Verweilen ein und bereichern das familiäre Lebensumfeld.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, in der sich Familien rundum geborgen fühlen.

**Objektnummer: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Sonstige Angaben

### **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: 25225050 - 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)**