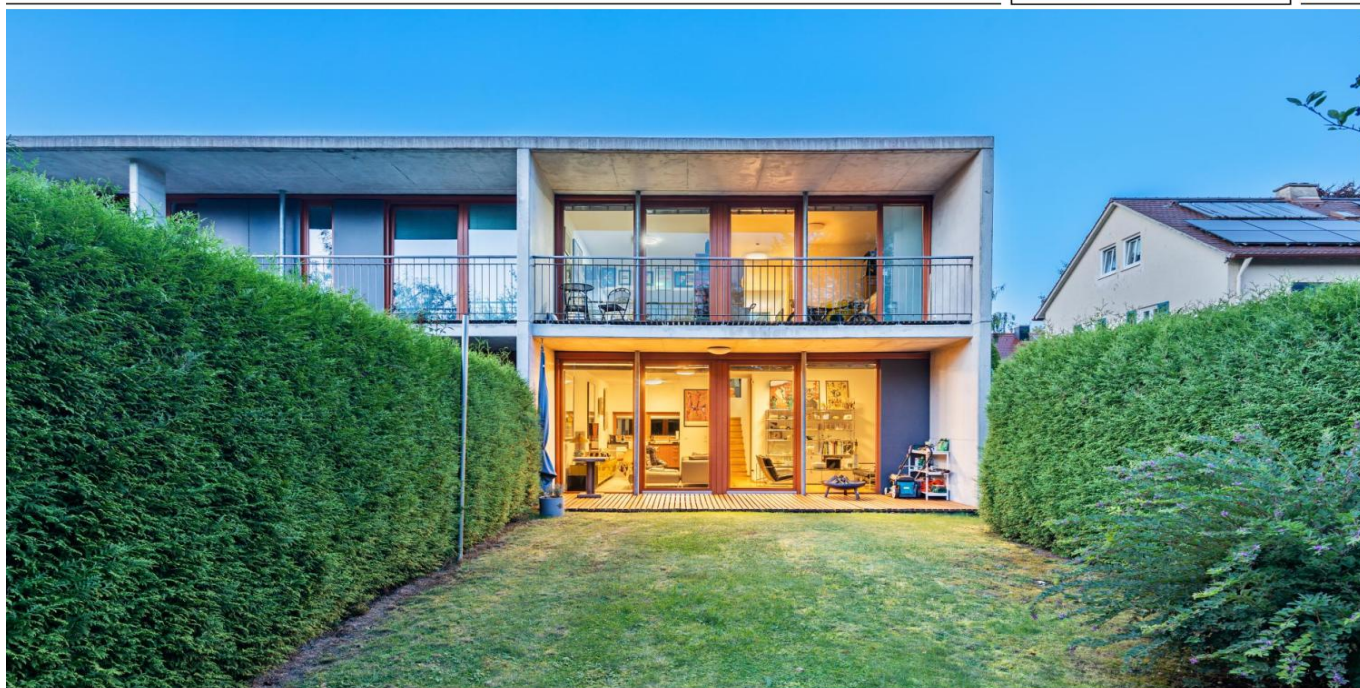


Gräfelfing / Lochham – Lochham

# Klare Linien. Helles Wohnen. Kubische Architektur mit Stil

Objektnummer: 24225048



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

KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 401 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

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

Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24225048                  |
| Wohnfläche   | ca. 135,79 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2002                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.495.000 EUR                                                             |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom           | Endenergieverbrauch         | 48.61 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 09.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
| Befeuernng                 | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 2002              |



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie





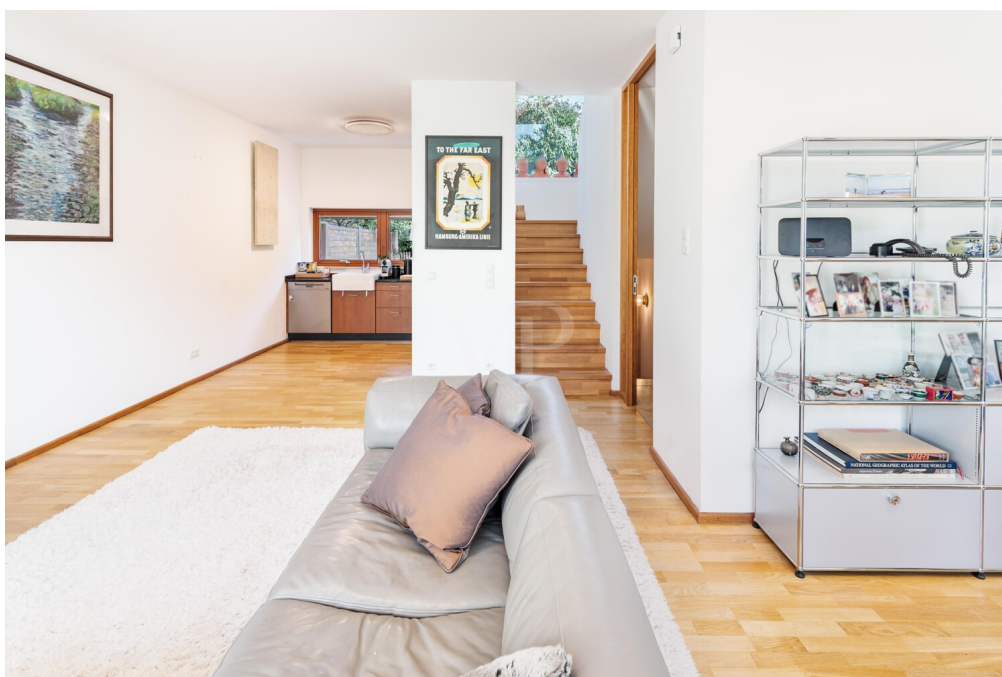
Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie





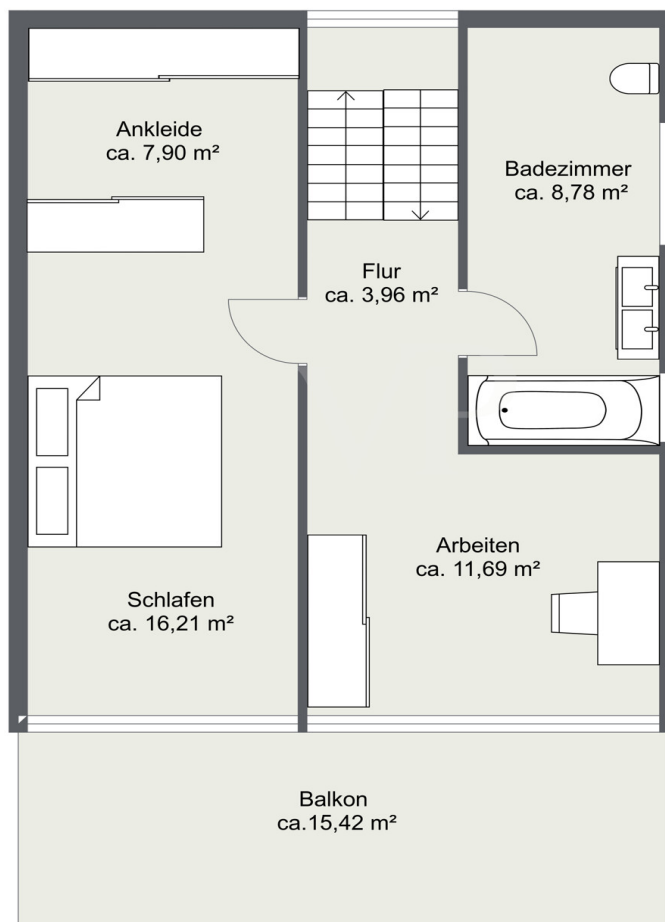
Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

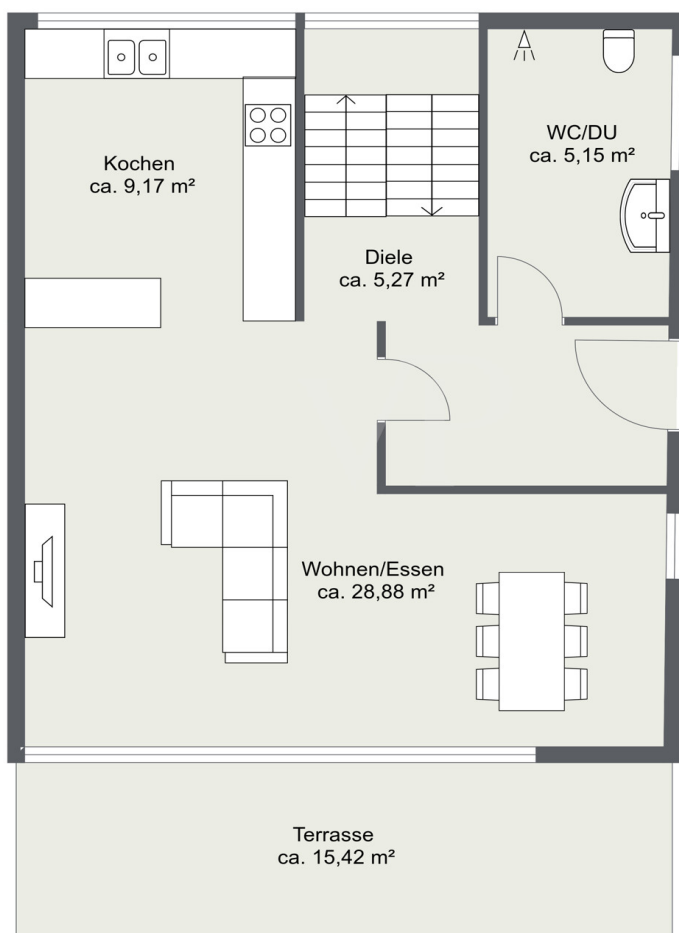
## Die Immobilie



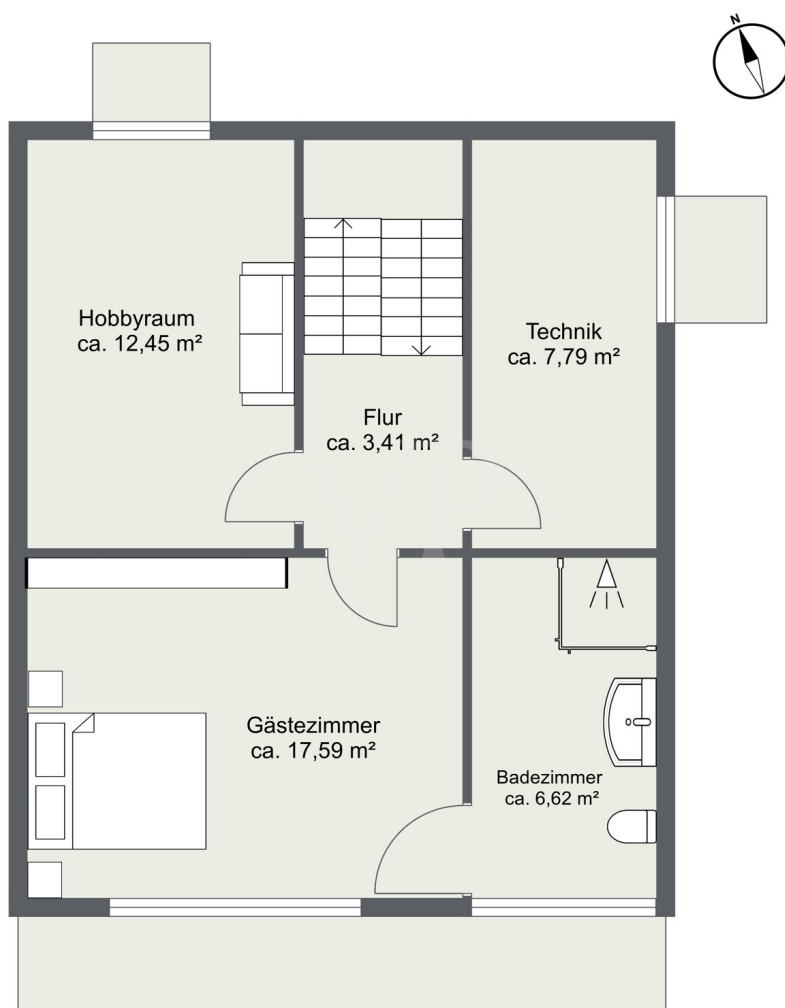
Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## 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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Doppelhaushälfte überzeugt durch ein zeitgemäßes Design und eine erstklassige Ausführung. Das offene Wohnkonzept wird durch eine hochwertige Küche mit exklusiven Markengeräten geprägt, die sich harmonisch in den großzügigen und hellen Wohnbereich einfügt. Große, bodentiefe Fenster eröffnen den Blick auf den gepflegten, südlich ausgerichteten Garten mit Terrasse und schaffen eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre.

Durch die harmonisch geplante Bauweise profitieren die Wohnräume von optimalem Tageslicht: In den Wintermonaten reicht die Sonne bis tief ins Haus hinein und schafft eine behagliche Atmosphäre, während in den Sommermonaten die Vorbauten angenehm Schatten spenden und für ein ausgewogenes Raumklima sorgen.

Die Innenausstattung vereint stilvolle Eleganz mit hoher Funktionalität. Edle Parkettböden verleihen den Räumen Wärme und Behaglichkeit, während die Bäder mit hochwertigem Steinzeug ausgestattet sind, das zeitlose Akzente setzt. Eine Fußbodenheizung in Kombination mit modernen Steinzeugheizkörpern sorgt für ein angenehmes Raumklima und höchsten Wohnkomfort.

Für zusätzlichen Komfort stehen innenliegende Jalousien als Sonnenschutz zur Verfügung. Abgerundet wird das exklusive Wohnerlebnis durch deckenhohe Türen, eine designorientierte Außenbeleuchtung sowie eine Gegensprechanlage mit Kamera, die Sicherheit und Komfort elegant verbinden.

Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Hochwertiger Parkett-/ und Steinzeugböden
- \* Architektin Petra Schober
- \* Gehobene und moderne Ausstattung
- \* Begehrte Lage von Lochham-Gräfelfing
- \* Deckenhohe Schreinertüren
- \* Zwei Schlafzimmer mit Zugang zu einem gemeinsamen Süd-West-Balkon
- \* Großzügige Süd-West-Terrasse und Garten
- \* Luxuriöses Badezimmer im Ober- und Untergeschoss mit Badewanne und separater Dusche
- \* Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- \* Großes Gästezimmer im Untergeschoss



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Alles zum Standort

Gräfelfing-Lochham präsentiert sich als eine der begehrtesten Wohnlagen im direkten Umfeld Münchens, geprägt von einer wohlhabenden und stabilen Bevölkerung sowie einer exzellenten Infrastruktur. Die Gemeinde besticht durch außergewöhnliche Sicherheit, vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie eine hervorragende Anbindung an den dynamischen Arbeitsmarkt der Landeshauptstadt. Die behutsame und qualitätsorientierte Stadtentwicklung bewahrt den exklusiven Charakter und garantiert eine nachhaltige Wertstabilität – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine sichere und zukunftsorientierte Lebensqualität legen.

Der Stadtteil Gräfelfing-Lochham zeichnet sich durch ein harmonisches Miteinander von idyllischer Wohnlage und urbaner Nähe aus. Familien profitieren hier von einem ruhigen, sicheren Umfeld, das zugleich durch eine lebendige Gemeinschaft und eine ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Die erstklassige Anbindung an München ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten, während zahlreiche Grünflächen zum Entspannen und Toben einladen. Diese Kombination macht Gräfelfing-Lochham zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die sowohl Ruhe als auch Lebensqualität schätzen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche erstklassige Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten wie dem „Kindergarten Rieger“ und der Kinderkrippe „Die kleinen Ritter“ bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Kurt-Huber-Gymnasium und der Grundschule Lochham reichen – alle bequem in 2 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen nahegelegene Apotheken, Hausärzte und Kliniken, darunter die Würmtalklinik, die in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Freizeit und Erholung finden Familien in den umliegenden Parks wie dem Ernst-Wacker-Platz, der in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie in vielfältigen Sport- und Spielmöglichkeiten, die zum gemeinsamen Aktivsein einladen. Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, darunter Edeka und Feinkostläden, runden das komfortable Alltagsleben ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der S-Bahn-Station Lochham in nur 4 Minuten Fußweg, ermöglicht zudem eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Wohnambiente macht Gräfelfing-Lochham zu einer herausragenden Adresse für Familien, die ihren Kindern beste Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft bieten möchten. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen

Ort, an dem Lebensqualität und Gemeinschaft in perfektem Einklang steh

Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 48.61 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 24225048 - 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)