

Gräfelfing - Lochham

# Modernes Familienzuhaus mit hochwertiger Ausstattung und besonderem Außenbereich

Property ID: 26225050



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

**PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155,56 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 222 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

## At a glance

Property ID	26225050	Purchase Price	1.190.000 EUR
Living Space	ca. 155,56 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	86.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.05.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

## The property



Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

## The property



Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

## The property



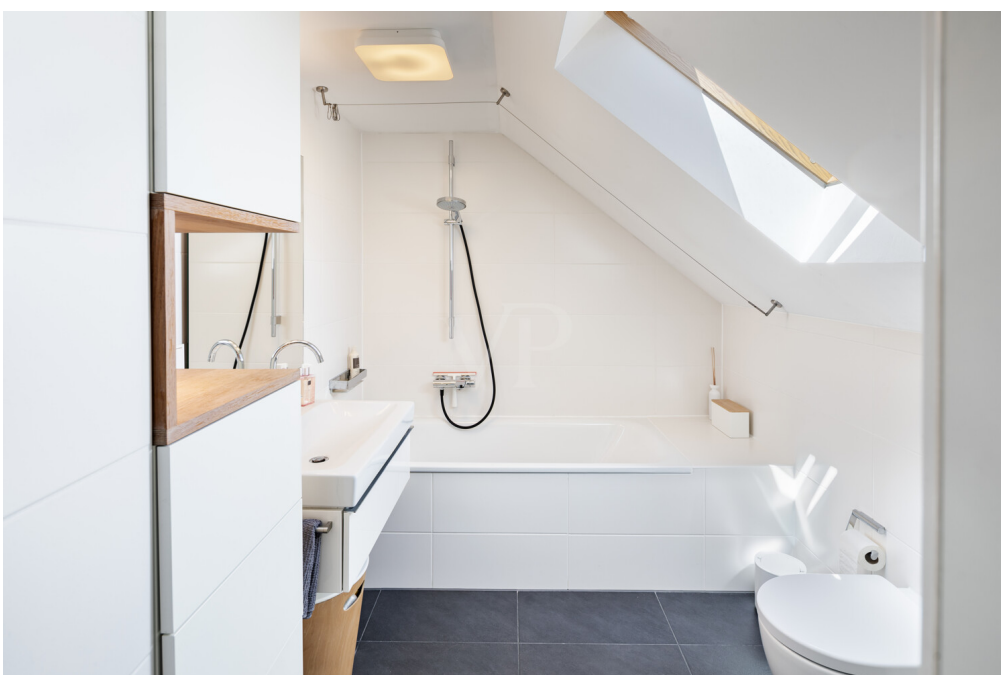
Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

## The property



Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

## The property



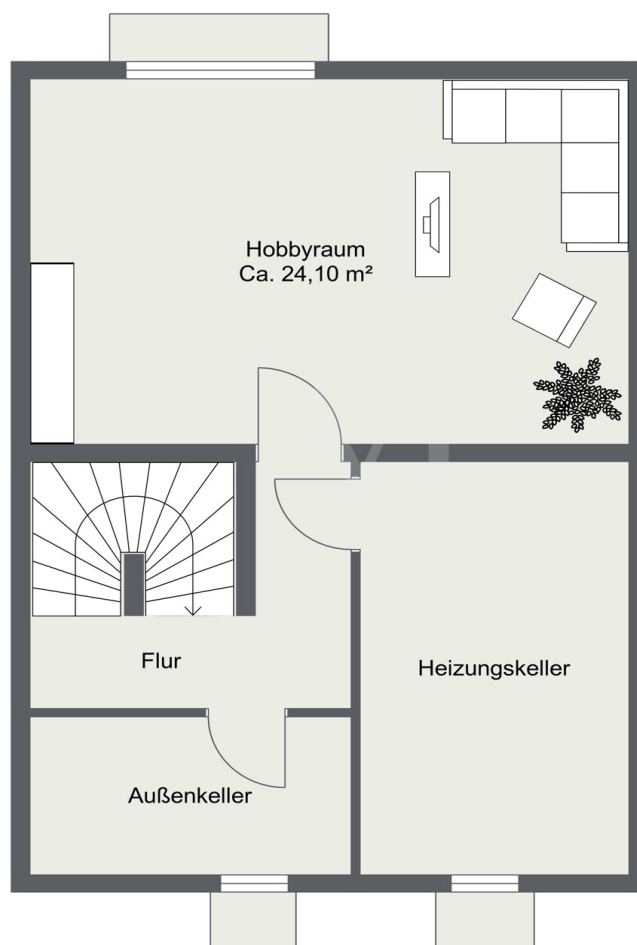
Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

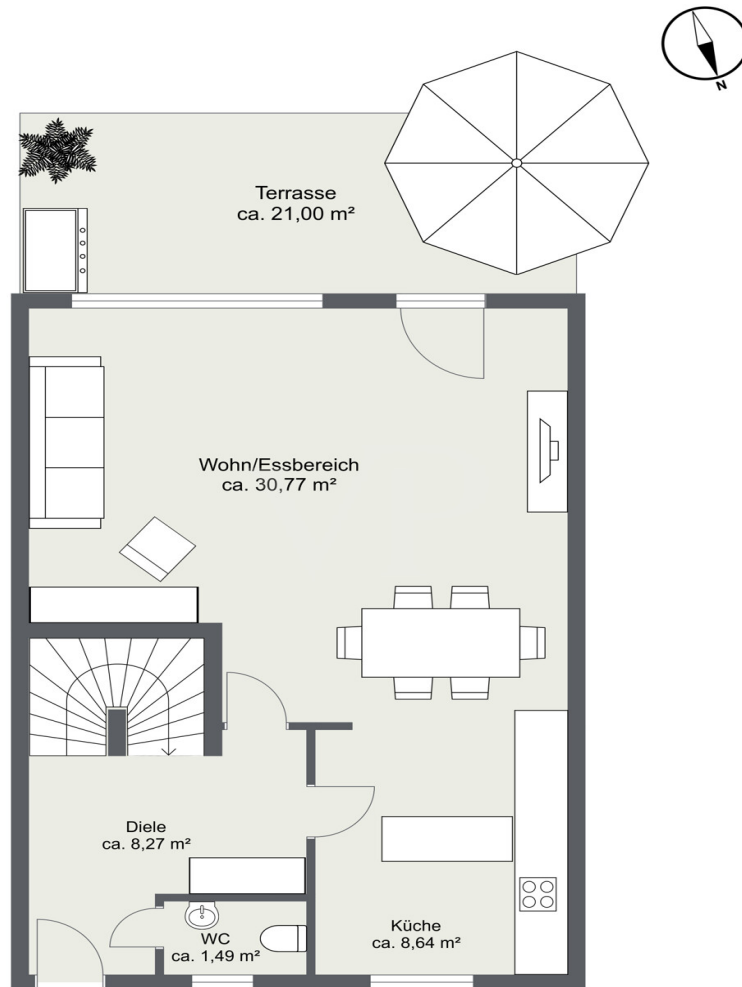
## The property

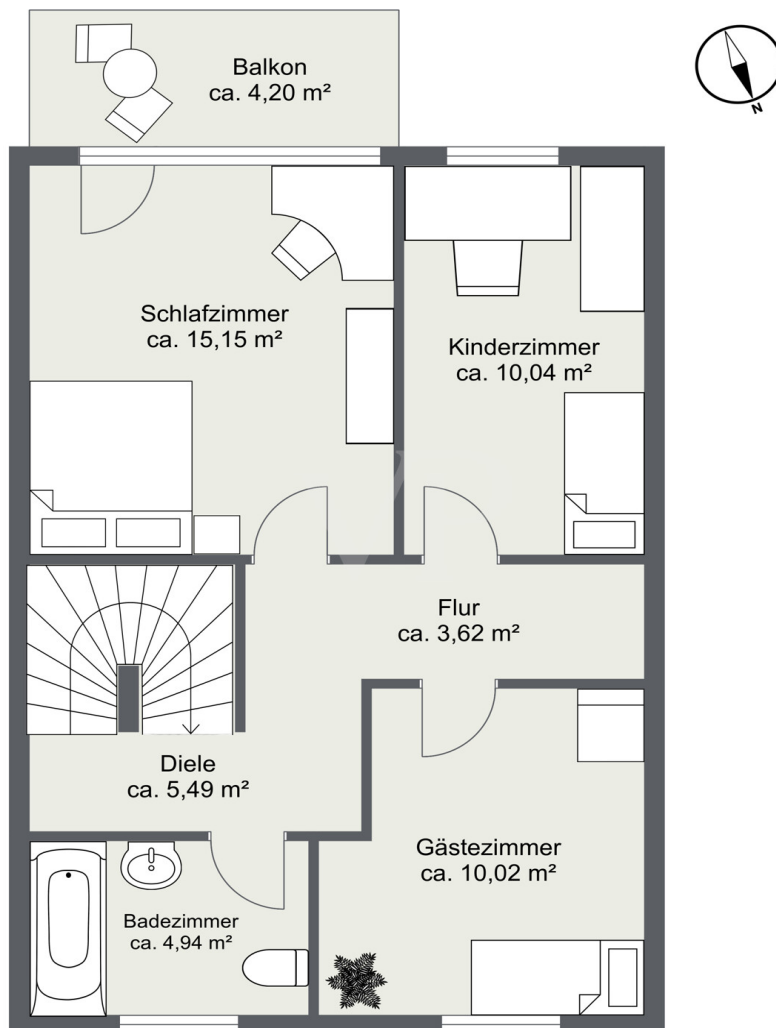


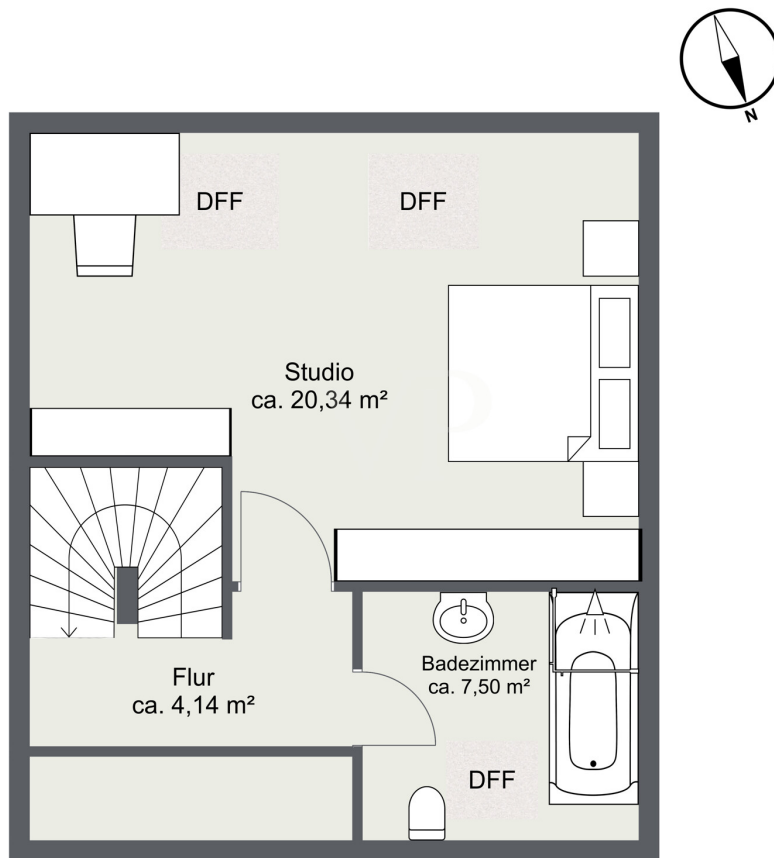
Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham**

## **A first impression**

In beehrter Wohnlage von Gräfelfing-Lochham erwartet Sie ein Zuhause, das modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein familienfreundliches Raumkonzept auf besondere Weise verbindet. Auf ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Dachgeschossausbau sowie ca. 222 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten entsteht ein Gefühl von Ankommen. Helle Oberflächen, warme Materialien und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails schaffen eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Der hochwertige, schadstofffreie Vinylboden in heller Eichenoptik sorgt für eine warme Anmutung und unterstreicht den gepflegten Charakter des Hauses. Ergänzend setzen geschmackvolle Feinsteinzeugfliesen, unter anderem von Agrob Buchtal im Flurbereich sowie Villeroy & Boch und Kermos in den Bädern, elegante Akzente.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt mit großzügigen Fensterflächen, angenehmem Lichteinfall und direktem Bezug zum Garten. Hier entsteht Raum für gemeinsame Familienzeit, gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Die exklusive Einbauküche von Next125 mit hochwertigen Haushaltsgeräten fügt sich stilvoll in das Gesamtbild ein und bietet einen attraktiven Rahmen für Kochen, Genuss und Alltag mit Anspruch.

Ein besonderes Highlight ist der geschützte Südgarten. Die ca. 21 m<sup>2</sup> große Terrasse aus Garapa-Edelholz mit stabilem Aluminium-Unterbau erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen stilvollen Platz für entspannte Stunden, Familienessen im Freien oder ruhige Momente in der Sonne. Der eingewachsene Garten vermittelt angenehme Privatsphäre und wird durch fernsteuerbare Gartenbeleuchtung, ein Biohort-Gartenhaus, einen hochwertigen Burni-Außenkamin bzw. Grill sowie einen ganzjährig nutzbaren M-Spa-Whirlpool ergänzt. Der an das Balkonkraftwerk angebundene Whirlpool verleiht dem Außenbereich eine besondere Wohlfühlqualität.

Auch die oberen Ebenen sind auf ein flexibles Familienleben ausgerichtet. Je nach Bedarf

sind bis zu vier vollwertige Schlafzimmer möglich – ideal für Eltern, Kinder, Gäste oder Homeoffice. Der Südbalkon ergänzt das Raumangebot um einen weiteren privaten Außenbereich, während das ausgebauter Dachgeschoss zusätzlichen Platz für Wohnen, Arbeiten, Spielen oder Rückzug bietet. Maßgefertigte und hochwertige Einbauschränke in mehreren Bereichen des Hauses schaffen wertvollen Stauraum und verleihen den Räumen eine individuelle, maßgeschneiderte Qualität.

Das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll. Neben einer Waschküche stehen ein Hobbyraum, ein Speisekeller sowie eine separate Dusche zur Verfügung. Damit bietet das Haus auch im Alltag einer Familie praktische Ergänzungsflächen und angenehme Flexibilität.

Die Immobilie wurde über die Jahre umfassend modernisiert und laufend gepflegt. Wesentliche Gewerke wie Dach, Fenster, Elektroinstallation, Heizung, Bäder, Oberflächen, Bodenbeläge, Türen, Fassade und Außenbereiche wurden erneuert beziehungsweise hochwertig überarbeitet. Doppelt verglaste Holzfenster mit Außenrollläden, Keramik von Keramik, Armaturen von Hansgrohe sowie großformatige Fliesen im Format 30 x 60 cm unterstreichen den sehr gepflegten Gesamtzustand.

Auch technisch überzeugt das Haus mit zeitgemäßem Komfort. Eine 11-kW-Wallbox, ein Balkonkraftwerk mit 4 kW Batteriespeicher von EcoFlow auf der südseitigen Dachfläche, ein Autostellplatz im Vorgarten sowie eine Einzelgarage runden das Angebot ab und machen die Immobilie auch für moderne Mobilitäts- und Energiekonzepte attraktiv.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als liebevoll modernisiertes Familienzuhaus mit hochwertiger Ausstattung, klarer Raumstruktur und außergewöhnlich schönem Südgarten. Die Kombination aus bis zu vier vollwertigen Schlafzimmern, exklusiver Küche, hochwertigen Materialien, maßgefertigten Einbauten, moderner Technik und gepflegtem Modernisierungsstand schafft ein überzeugendes Gesamtbild – ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben in Gräfelfing-Lochham.

**Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham**

## **Details of amenities**

- \* **Begehrte Wohnlage in Gräfelfing-Lochham**
- \* **Ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. ausgebautem Dachgeschoss**
- \* **Sonniger Südgarten mit viel Privatsphäre**
- \* **Ca. 21 m<sup>2</sup> große Garapa-Edelholztterrasse mit Aluminium-Unterbau**
- \* **Südbalkon als zusätzlicher Außenbereich**
- \* **Hochwertige Next125-Einbauküche mit wertigen Haushaltsgeräten**
- \* **Schadstofffreier Vinylboden in heller Eichenoptik**
- \* **Großformatige Feinsteinzeugfliesen von Markenherstellern**
- \* **Modernisierte Bäder mit Keramag-Keramik und Hansgrohe-Armaturen**
- \* **Maßgefertigte Einbauschränke in mehreren Bereichen**
- \* **Untergeschoss mit Hobbyraum, Waschküche, Speisekeller und Dusche**
- \* **Biohort-Gartenhaus**
- \* **Burni-Außenkamin/Grill**
- \* **Ganzjährig nutzbarer M-Spa-Whirlpool**
- \* **Fernsteuerbare Gartenbeleuchtung**
- \* **Balkonkraftwerk von EcoFlow auf südseitiger Dachfläche**
- \* **11-kW-Wallbox**

**Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham**

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten Wohnlage von Lochham. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten, die dem Viertel ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl verleihen. Die grüne Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität und ein entspanntes Wohnambiente.

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße ohne Durchgangsverkehr. Die Zufahrt erfolgt über eine Sackgasse, sodass die Umgebung überwiegend von Anwohnern sowie Fußgängern und Radfahrern genutzt wird. Dadurch entsteht eine ruhige und sichere Umgebung ohne Durchgangsverkehr – ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft legen. Gleichzeitig ist die Lage zentral genug, um kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen zu ermöglichen.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in Lochham und Gräfelfing. Im benachbarten Pasing erweitern zusätzliche Bildungsangebote wie Realschule und Fachoberschule die Auswahlmöglichkeiten. Fußläufig können mehrere Gymnasien erreicht werden.

Freizeit und Erholung kommen hier ebenfalls nicht zu kurz. Spaziergänge entlang der Würm, Besuche der nahegelegenen Parkanlagen oder sportliche Aktivitäten in den örtlichen Vereinen bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Veranstaltungen sowie ein vielfältiges gastronomisches Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der fußläufig erreichbare S-Bahnhof Lochham verbindet mit der Münchener Innenstadt in nur rund 20 Minuten und mit dem Starnberger See in etwa 15 Minuten. Über die nahegelegenen Autobahnen A96 und A99 ist die Anbindung an das Münchener Umland sowie die oberbayerische Seen- und Erholungslandschaft optimal gewährleistet.

Nicht zuletzt macht der im Vergleich zur Landeshauptstadt deutlich niedrigere Grundsteuerhebesatz die Gemeinde Gräfelfing – und damit auch den Ortsteil Lochham – zu einem besonders attraktiven Standort für Wohneigentum.

**Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham**

## Other information

### **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.

**Property ID: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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