

Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Attractive two-family house with a conservatory and plenty of space in a green setting.

Property ID: 25225050



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

PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233,16 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 713 m<sup>2</sup>

Property ID: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

- 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: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## At a glance

Property ID	25225050
Living Space	ca. 233,16 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.300.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1974
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	266.05 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2019



Property ID: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

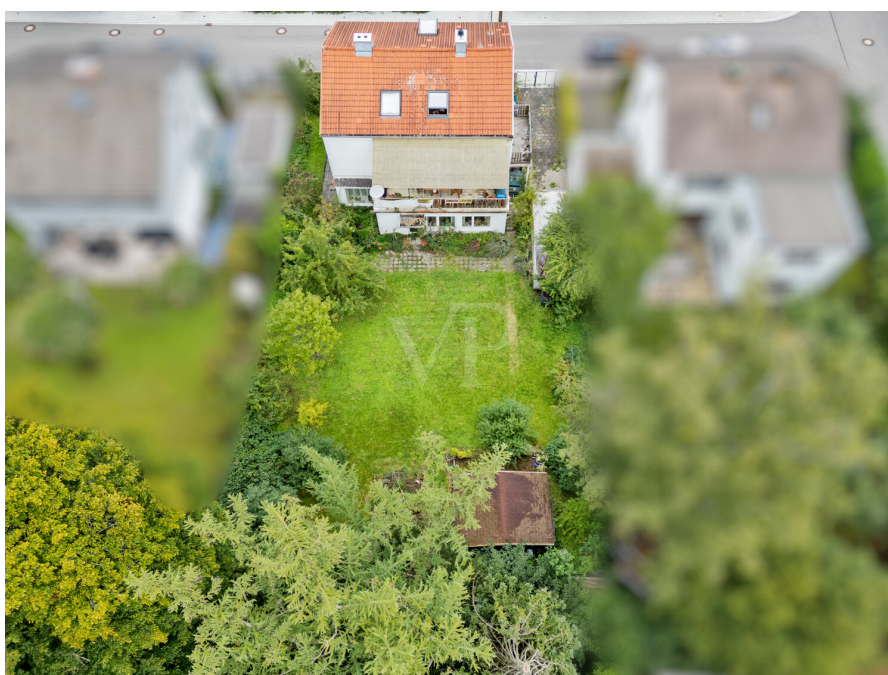
## The property





Property ID: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## The property



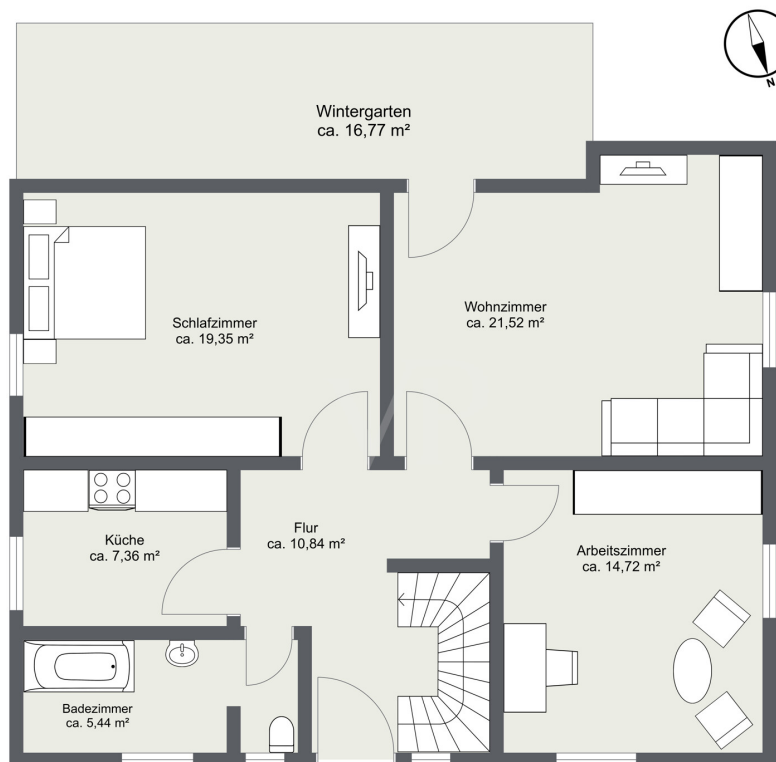
Property ID: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## The property

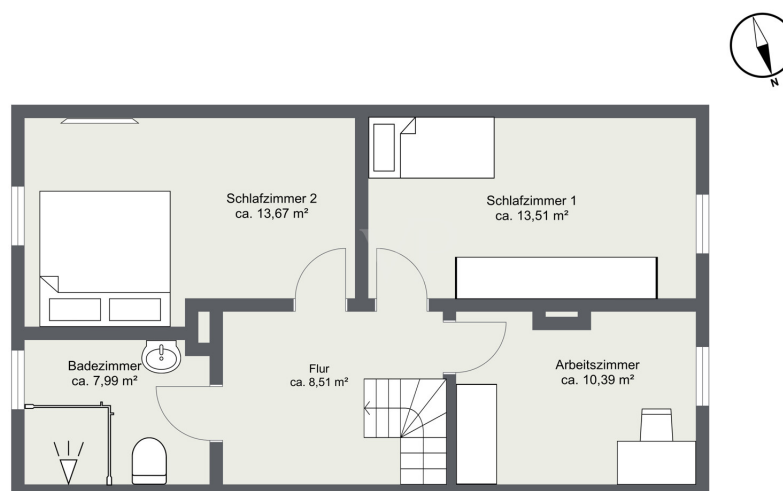
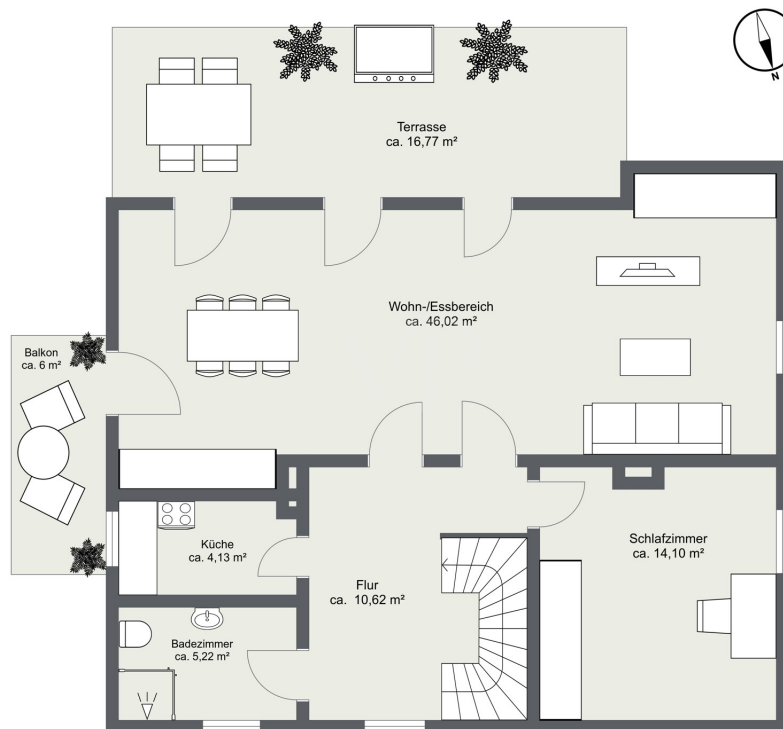


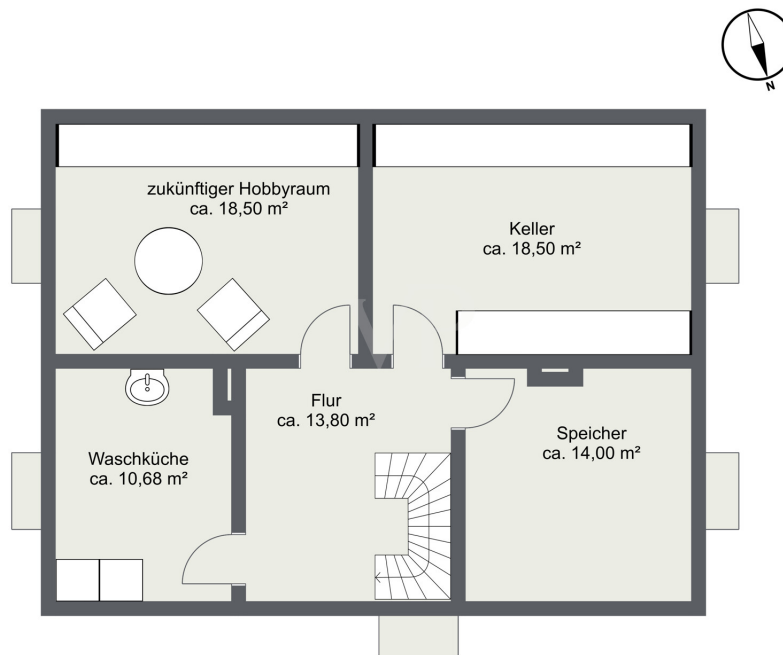
Property ID: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## 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: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## A first impression

Attractive two-family house with conservatory and south-facing orientation in Gräfelfing. In Gräfelfing, one of the most sought-after garden towns in the Munich area, this two-family house, built in 1954, awaits you. It sits on a 713 m<sup>2</sup> plot with a sunny south-facing orientation and offers ideal conditions for individual living. The house is in a well-maintained condition, but largely in keeping with its age, so some modernization measures should be planned. The modernization already carried out in 1974, as well as the addition of the conservatory, gives the house a friendly, sun-drenched atmosphere. A gas heating system from 2019 ensures modern living comfort. With approximately 233.16 m<sup>2</sup> of living space, the house impresses with its clear floor plan – ideal for families needing space or for multi-generational living. Ground floor: The entrance area welcomes you and conveys a comfortable feeling of home. To the left, you will find the guest WC and the kitchen. Facing the garden is the cozy living room with direct access to the light-filled conservatory – a wonderful place to enjoy the view of the greenery. From here, you can also access the garden directly. The bedroom makes this level particularly comfortable and emphasizes its character as a separate living space. At the end of the hallway, a bright study completes the available space and is ideal for a home office. First Floor: The first floor is characterized by a spacious, clearly structured layout. The kitchen and bathroom are functionally designed in terms of size and layout, ensuring a high level of everyday comfort. The living and dining area extends along the entire south side of the house. The open-plan design creates a bright, welcoming atmosphere and ideally connects the indoors and outdoors. From here, you can access the sunny south-facing terrace as well as the east-facing balcony – perfect for starting the day or relaxing in the evening. With one bedroom, this floor offers a balanced and comfortable layout. Attic: The attic offers a well-thought-out layout and additional living space. Two bedrooms create cozy retreats under the roof. A study provides an ideal setting for focused work or creative projects. This level is complemented by a bathroom. Together with the upper floor, the attic forms a self-contained apartment, offering a variety of usage possibilities. Basement: The full basement boasts two large, versatile rooms, ideal as hobby rooms, workshops, or storage spaces. A separate laundry room and the utility room with the gas heating system (installed in 2019) complete this level. Garden: The sunny garden is a true highlight: It invites you to spend time with friends and family and offers ample open space for relaxing outdoors. It can also be designed according to your own preferences – whether with flowerbeds, a play area, or an additional terrace. A spacious garden shed provides extra storage space. A single garage completes the offering. This two-family house is the ideal opportunity for anyone looking for a charming home in Gräfelfing and wishing to modernize it according to their own vision.



Property ID: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Details of amenities

- \*Baujahr 1954 – gepflegtes 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

Property ID: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## All about the location

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 Waldorfkindergarten 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.

### Hervorragende medizinische Versorgung

Die gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung gesichert. So erreichen Familien den Arzt Dr. Kronwitter in etwa 13 Minuten zu Fuß, die Maria-Eich-Apotheke sowie die Löwen-Apotheke in rund 15 Minuten. Das HELIOS Klinikum München West ist in circa 22 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet umfassende medizinische Betreuung.

### 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.



Property ID: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 266.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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

## 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)