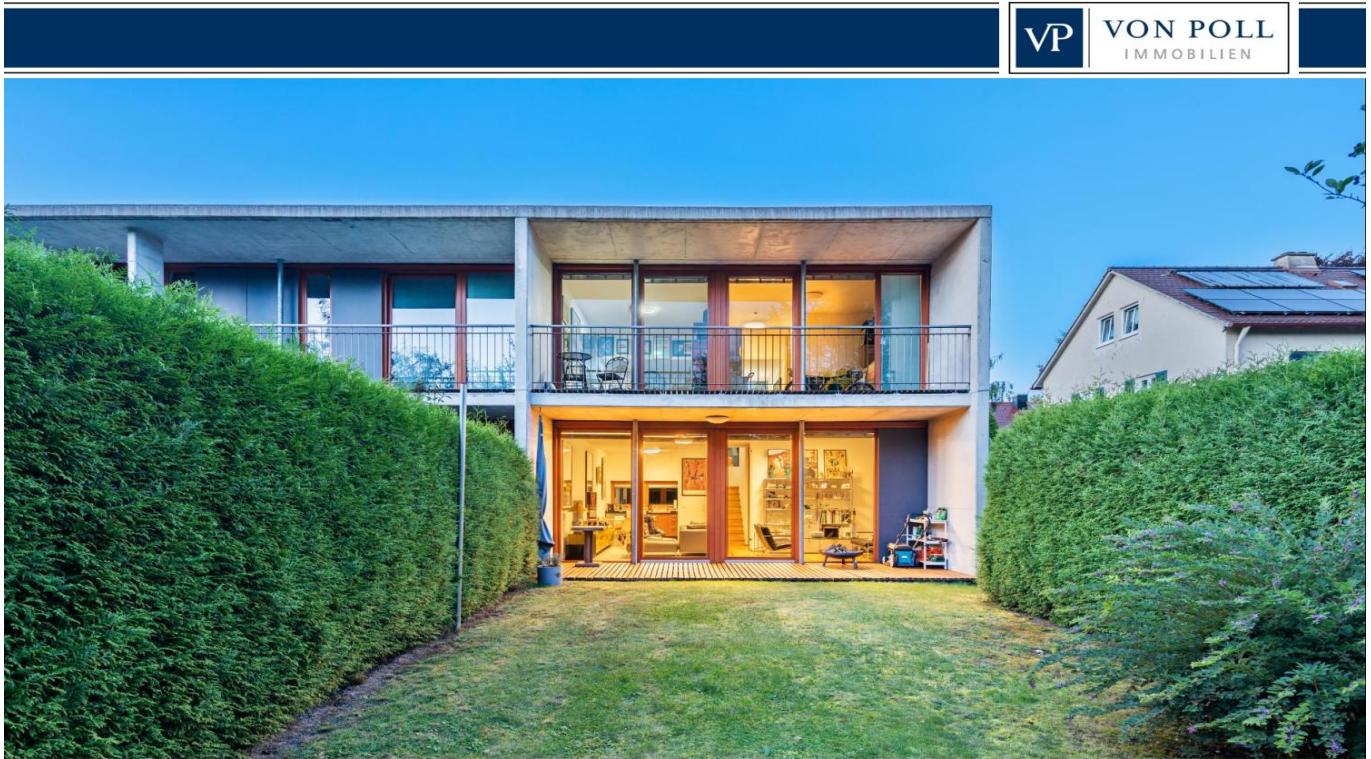


Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Clean lines. Bright living spaces. Stylish cubic architecture.

*Property ID: 24225048*



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

PURCHASE PRICE: **1.495.000 EUR** • LIVING SPACE: ca. **135,79 m<sup>2</sup>** • ROOMS: **3** • LAND AREA: **401 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – 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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## At a glance

Property ID	24225048	Purchase Price	1.495.000 EUR
Living Space	ca. 135,79 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Year of construction	2002		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	48.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.09.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## The property



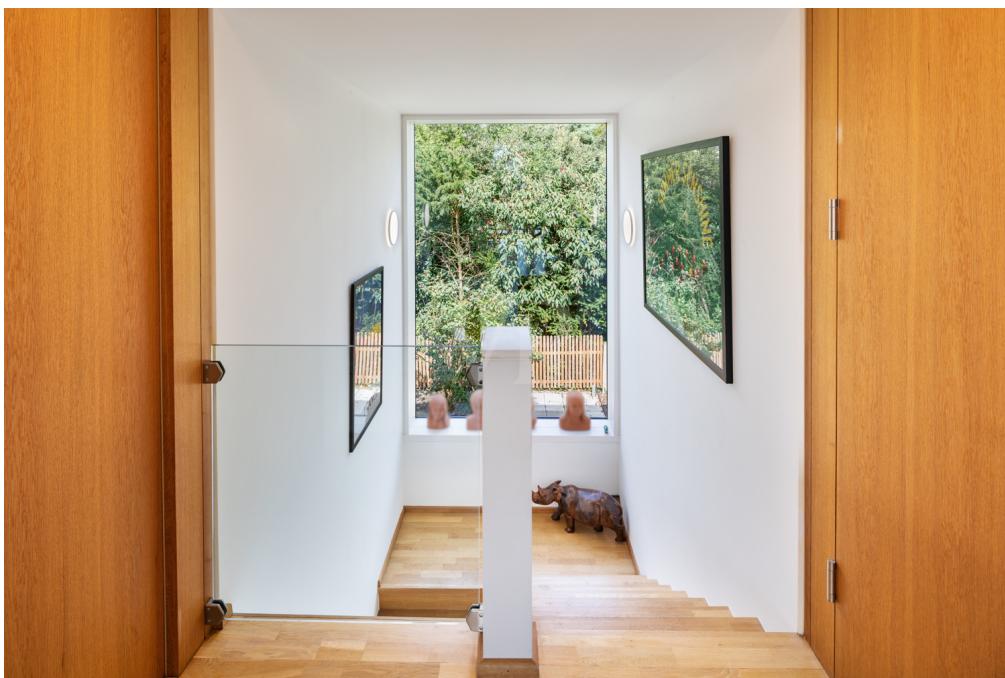
Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## The property



Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## The property



Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## The property



Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## The property



Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## The property



Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## The property



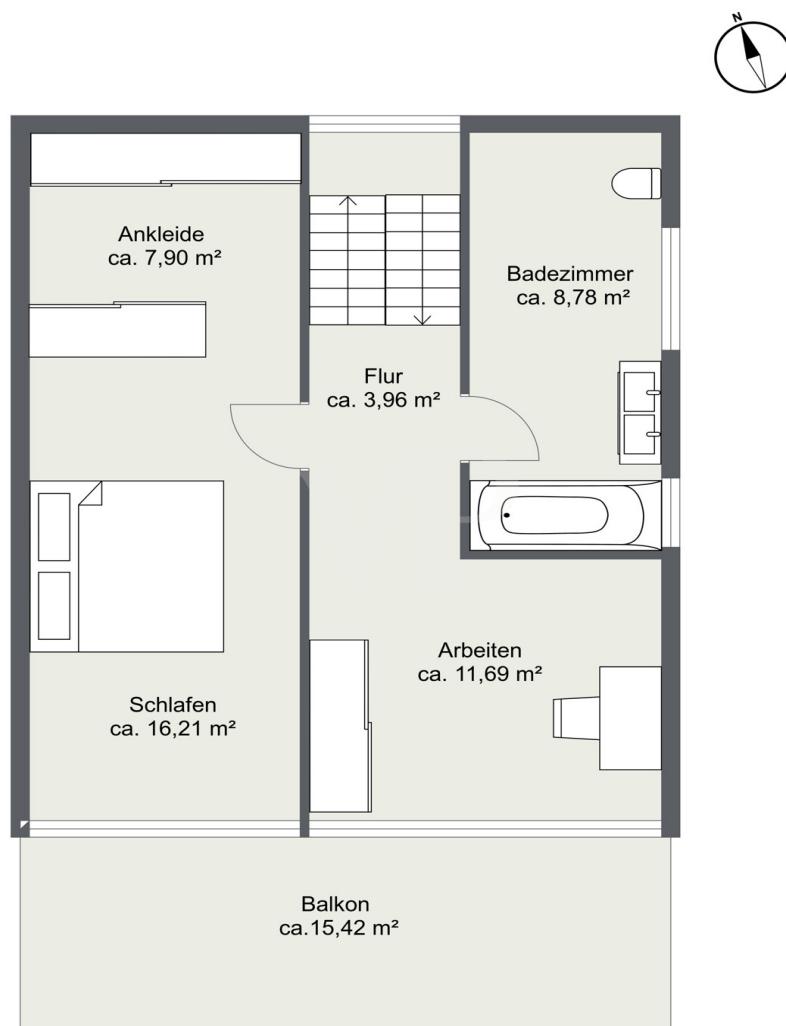
Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

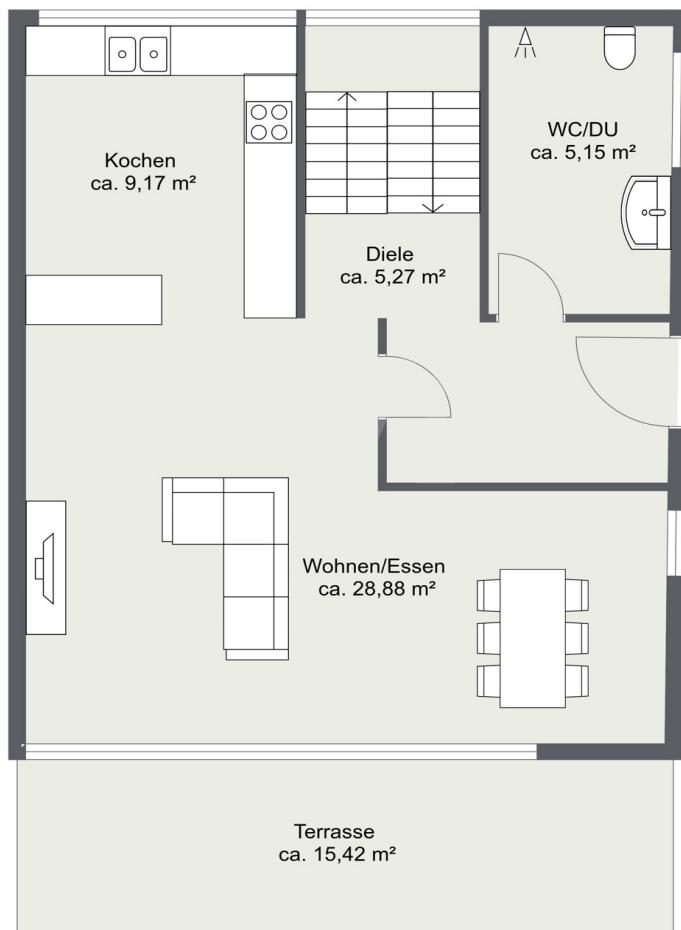
## The property

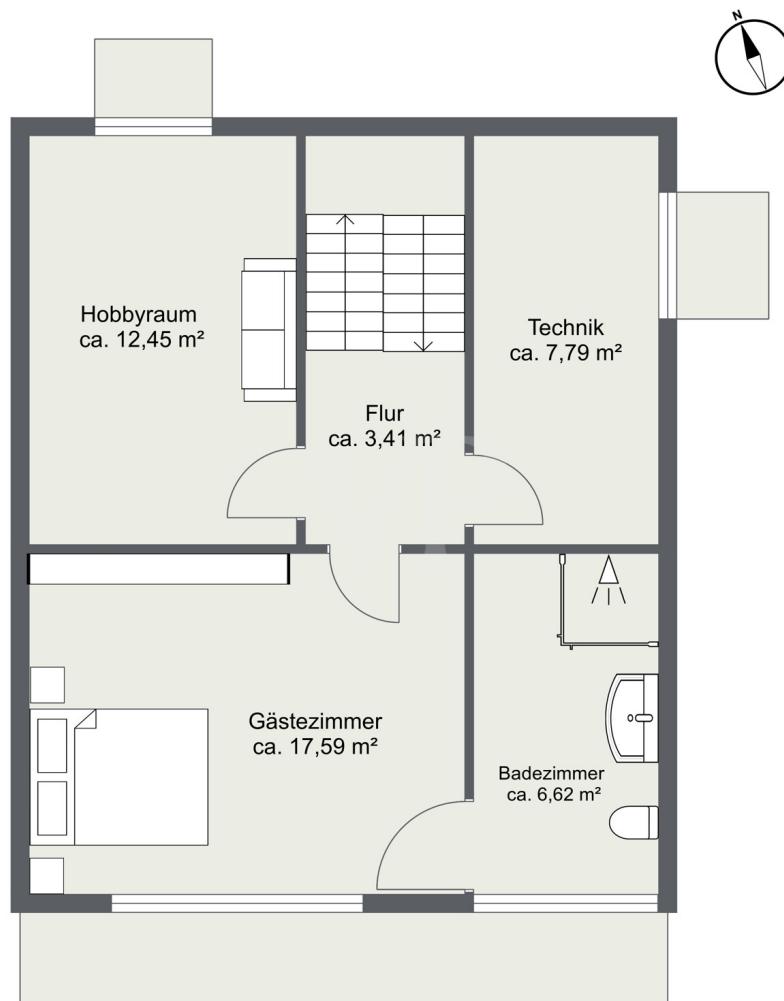


Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## 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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## A first impression

This exclusive semi-detached house impresses with its contemporary design and first-class workmanship. The open-plan living concept is defined by a high-quality kitchen with exclusive brand-name appliances, which blends harmoniously into the spacious and bright living area. Large, floor-to-ceiling windows offer views of the well-maintained, south-facing garden with a terrace, creating a light-filled and inviting atmosphere. Thanks to the harmoniously planned construction, the living spaces benefit from optimal natural light: In the winter months, the sun penetrates deep into the house, creating a cozy atmosphere, while in the summer months, the porches provide pleasant shade and ensure a balanced indoor climate. The interior design combines stylish elegance with high functionality. Elegant parquet floors lend the rooms warmth and comfort, while the bathrooms are fitted with high-quality stoneware that adds timeless accents. Underfloor heating in combination with modern stoneware radiators ensures a pleasant indoor climate and maximum living comfort. For added comfort, interior blinds are available for sun protection. The exclusive living experience is rounded off by floor-to-ceiling doors, design-oriented exterior lighting and an intercom system with camera, which elegantly combines security and comfort.

Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Details of amenities

### 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

**Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## All about the location

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 Kindergarten 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ort, an dem Lebensqualität und Gemeinschaft in perfektem Einklang steh

**Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## Other information

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – 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)