

Gräfelfing – Lochham

# Spacious terraced house with sunny west-facing orientation and great design potential

Property ID: 25225054



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

PURCHASE PRICE: 930.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 207 m<sup>2</sup>

Property ID: 25225054 - 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: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25225054                 |
| Living Space         | ca. 156,5 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 5                        |
| Bedrooms             | 4                        |
| Bathrooms            | 3                        |
| Year of construction | 1972                     |
| Type of parking      | 1 x Garage               |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 930.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 74.66 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 03.09.2035      | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1972                           |

Property ID: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## The property



Property ID: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## The property



Property ID: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## The property



Property ID: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## The property



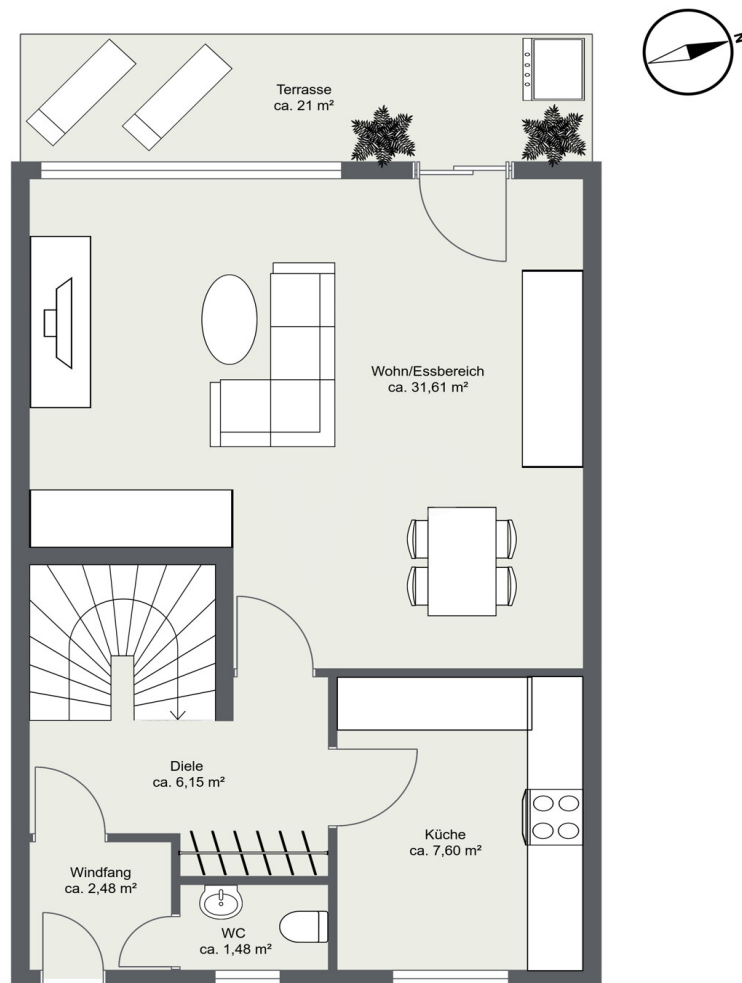
Property ID: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

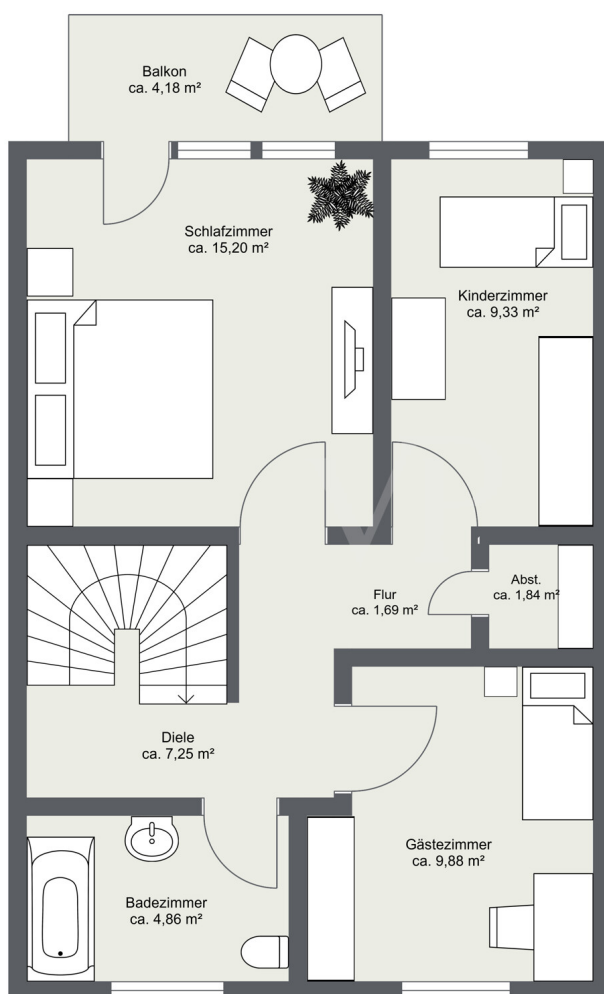
## The property

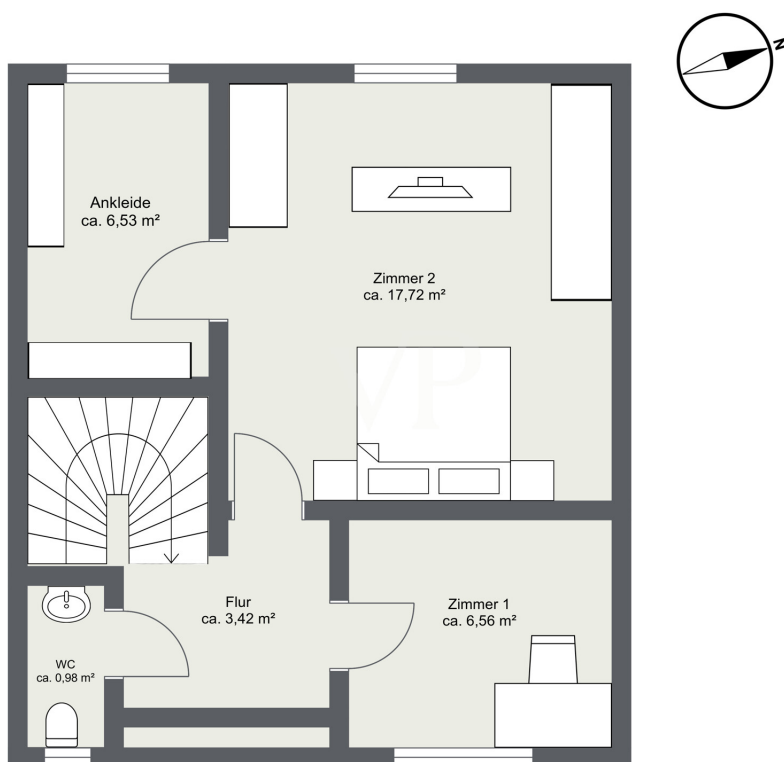


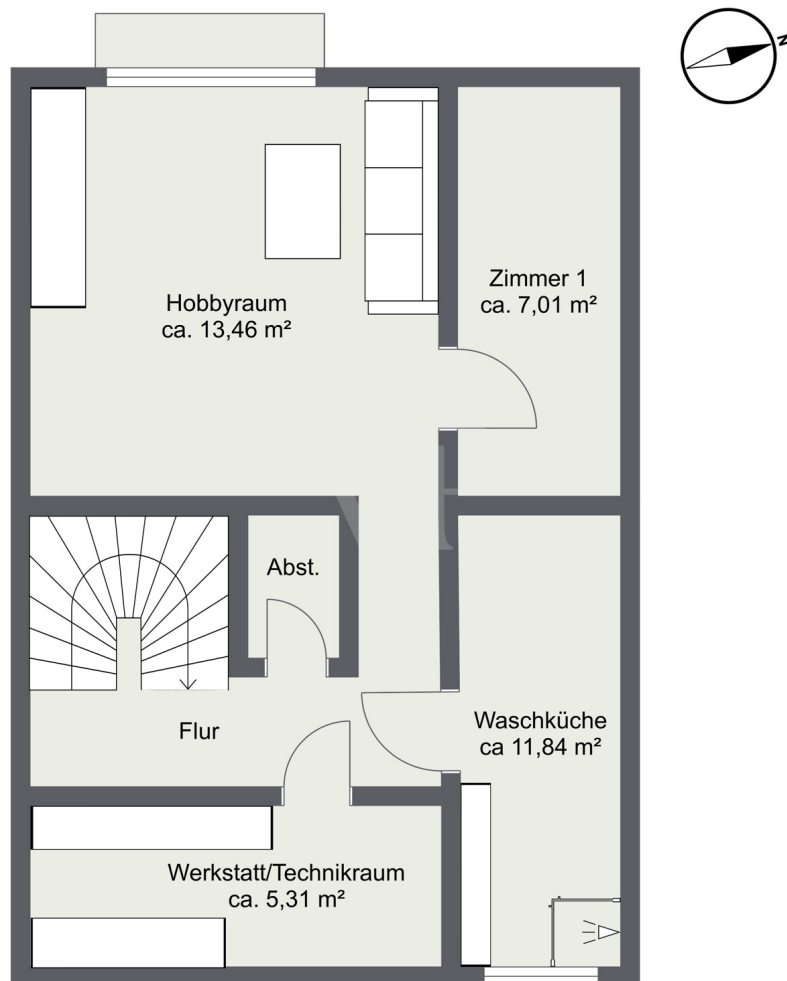
Property ID: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## 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: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## A first impression

A House with Character – Space for Your Story. This terraced house, built in 1972, is more than just a property – it's a place full of possibilities. On approximately 207 m<sup>2</sup> of land and around 156.50 m<sup>2</sup> of living space, a home unfolds that offers both private retreats and open living areas. Its well-thought-out layout, sunny orientation, and high-quality details make it an ideal home for those who appreciate spaciousness and individuality – and who enjoy giving a house with character a new lease on life. Light, Air, and Life. The heart of the house is the expansive living and dining area. Here, large windows meet warm parquet flooring, creating a bright and inviting atmosphere. The view extends to the tiled terrace and the lovingly landscaped west-facing garden – perfect for sunny afternoons, barbecues, or simply relaxing outdoors. A mosaic-tiled entrance area welcomes you with a touch of elegance from the moment you step inside. From here, you access the separate kitchen, whose clear layout invites culinary creativity. A guest WC completes the ground floor and ensures practical everyday convenience. Rooms that grow with you: Upstairs, bright retreats await: two rooms, ideal for children, guests, or a home office, and a spacious bedroom with its own west-facing balcony. A bathroom and a storage room provide additional comfort. The converted attic surprises with an impressively large, light-filled room that allows for a variety of living ideas – from an artist's studio to a private retreat. Directly adjacent is a practical dressing room. Another compact room and a separate WC complete this floor. Versatility in the basement: The lower level of this house is designed with your needs in mind. A large laundry room, a small storage room, and a separate tool room make everyday life easy. The spacious hobby room with natural light will quickly become a favorite spot – whether for fitness, creative work, or leisure activities. An adjoining room offers additional storage and organization options. Outdoors at Home: The west-facing garden is a green oasis, perfect for enjoying the afternoon and evening sun. A garden shed ensures that tools, furniture, and accessories are always neatly stored away. Technology & Efficiency: Gas heating and double-glazed windows guarantee a solid energy standard. With a final energy consumption of 74.66 kWh (energy efficiency class B), the house is remarkably efficient for its age. The Special Features: This house thrives on its flexibility – and its potential. With a little design flair and a willingness to modernize, you can create a home that perfectly matches your own vision. Generous, sophisticated floor plans, rooms that can be reinterpreted time and again, and a harmonious blend of functionality and charm make it a place where you can realize your ideas and transform living space into a true home.

Property ID: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Charmantes Reihemittelhaus aus dem Jahr 1972 mit viel Platz für Ihre Wohnideen
- \* Ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem sonnigen Grundstück von rund 207 m<sup>2</sup>
- \* Heller Wohn- und Essbereich mit Parkett – Herzstück des Familienlebens
- \* Direkter Zugang zur gefliesten Westterrasse und in den liebevoll gepflegten Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- \* Schlafzimmer mit Westbalkon – ein Rückzugsort mit Blick ins Grüne
- \* Individuell nutzbares Dachgeschoss – ideal als Hobbyraum, Atelier oder private Wohlfühloase
- \* Ausgebauter Keller – zusätzlicher Stauraum, sowie Raum für Fitness, Heimkino oder Hobby
- \* Praktische Garage – Komfort im Alltag
- \* Gute Energieeffizienz mit einem Endenergieverbrauch von 74,66 kWh (Klasse B)
- \* Familienfreundliche Raumaufteilung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 25225054 - 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 liegt in einer Gasse, die nicht für den Fahrzeugverkehr freigegeben ist. Sie wird ausschließlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt und geht von einer Straße ab, die als Sackgasse endet. 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.

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: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### 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: 25225054 - 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)