

München / Lochhausen - Lochhausen

# Moderne Doppelhaushälfte mit Gartenidylle und großzügiger Aufteilung

Property ID: VP2522502



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

**PURCHASE PRICE: 1.700.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 514 m<sup>2</sup>**

**Property ID: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen**

- 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: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

## At a glance

Property ID	VP2522502	Purchase Price	1.700.000 EUR
Living Space	ca. 193 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2018
Bathrooms	2	Condition of property	Modernised
Year of construction	2009	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	56.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.10.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

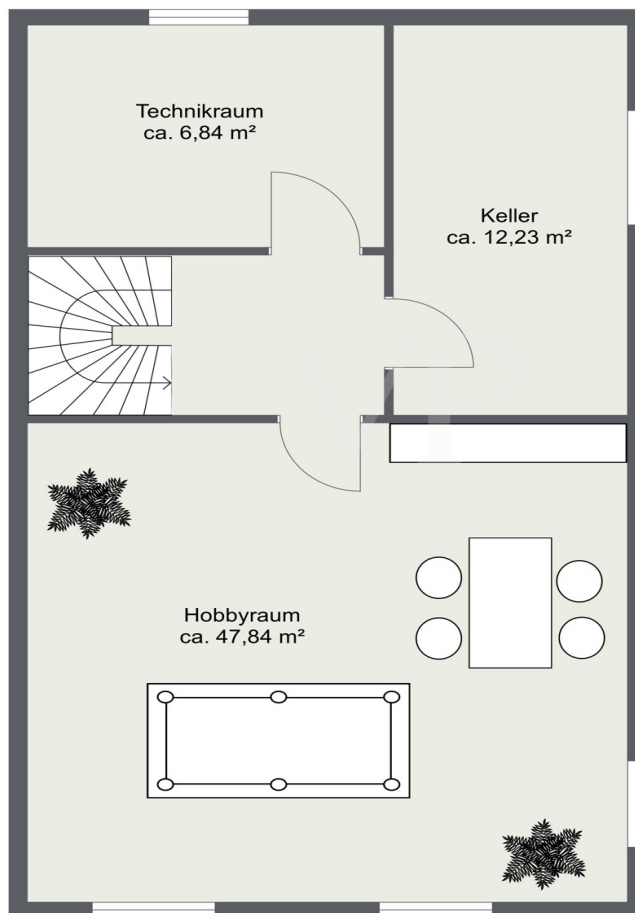
## The property

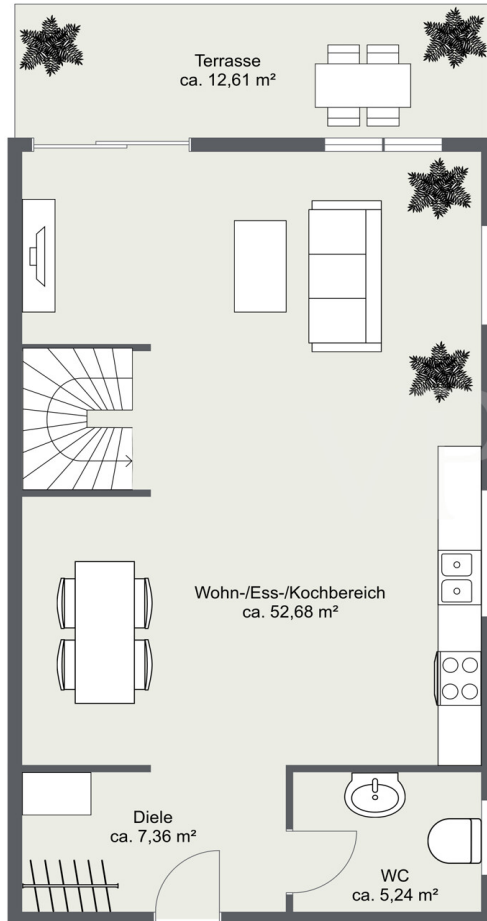


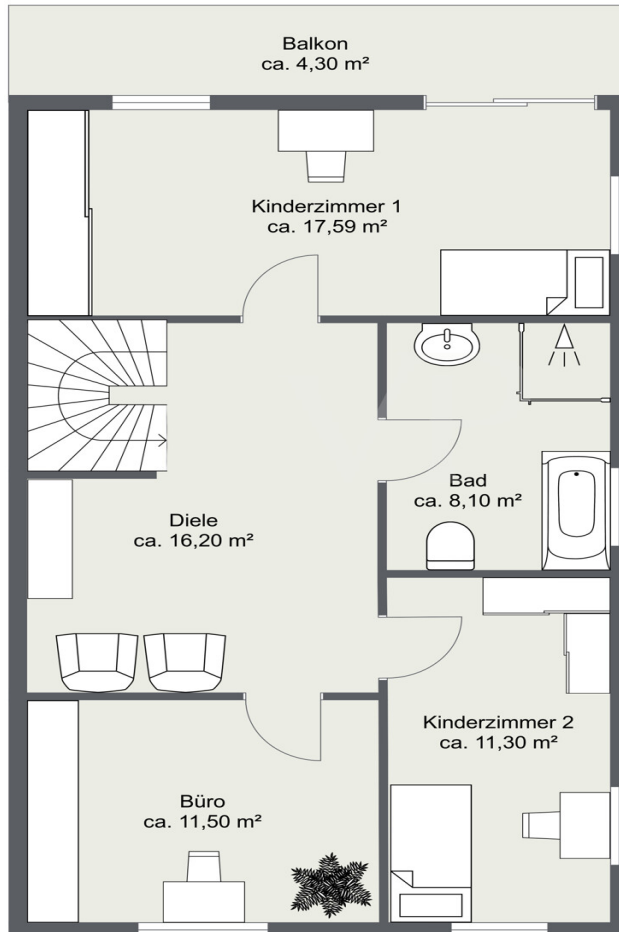
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

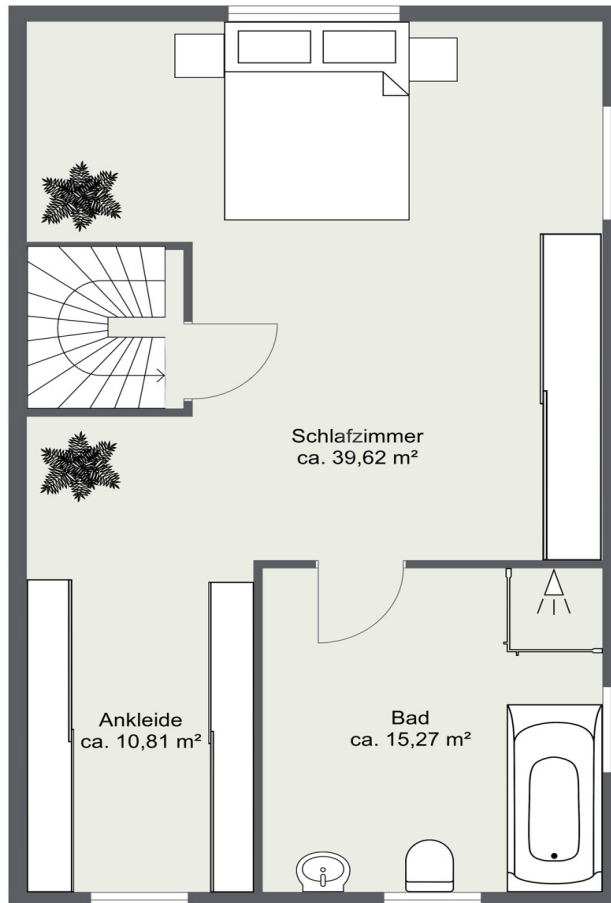
Property ID: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

## 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: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen**

## A first impression

**Ein Zuhause mit viel Raum für Leben, Familie und Rückzug**

In München-Lochhausen präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als großzügiges Zuhause mit klarer Architektur, stilvoller Ausstattung und einem Raumkonzept, das auf modernes Familienleben ausgerichtet ist. Auf ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 514 m<sup>2</sup> verbindet die Immobilie Offenheit, Komfort und Rückzugsmöglichkeiten auf überzeugende Weise. Erbaut im Jahr 2009 und über die Jahre mit viel Gespür weiterentwickelt, zeigt sich hier ein Zuhause, das Qualität und Wohngefühl harmonisch vereint.

**Eleganz schon beim Eintreten**

Schon beim Betreten des Hauses zeigt sich, wie großzügig und offen dieses Zuhause gedacht ist. Die Diele führt direkt in den weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück des Erdgeschosses bildet. Hier verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem offenen Lebensmittelpunkt – ideal für gemeinsame Abende, Familienzeit oder gesellige Runden mit Gästen.

Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine angenehme Verbindung zur Terrasse. Diese erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien, ein gemeinsames Frühstück am Wochenende oder lange Sommerabende.

Die offen integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und sorgt dafür, dass Kochen und Kommunikation ganz selbstverständlich zusammenfinden. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Ebene praktisch und komfortabel.

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort. Zwei Kinderzimmer, ein zusätzliches Büro sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten ideale Voraussetzungen für den Familienalltag. Das größere Kinderzimmer verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Balkon – ein schöner privater Außenbereich, der dem Raum zusätzlichen Charme verleiht. Das weitere Zimmer eignet sich je nach Bedarf als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Schlafbereich.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als privater Rückzugsbereich. Ein großzügiges Schlafzimmer, eine separate Ankleide und ein eigenes Badezimmer schaffen eine komfortable Elternetage mit viel Ruhe und Privatsphäre. Die offene Großzügigkeit dieser

**Ebene verleiht dem Bereich eine besondere Wohnqualität und macht ihn zu einem angenehm abgeschirmten Ort innerhalb des Hauses.**

**Auch das Untergeschoss überzeugt mit wertvollen zusätzlichen Flächen. Neben Technik- und Kellerraum steht ein außergewöhnlich großzügiger Hobbyraum zur Verfügung. Ob als Fitnessbereich, Spielzimmer, Homeoffice, Gästezone oder Raum für Hobbys – hier entstehen zahlreiche Möglichkeiten, das Haus flexibel an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.**

**Eine Garage rundet dieses Angebot ab.**

**\* Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers veröffentlichen wir keine Fotoaufnahmen.**

**\*\* Bei Interesse stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit für Rückfragen und eine individuelle Besichtigung zur Verfügung.**

**Property ID: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen**

## **Details of amenities**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Baujahr 2009 – laufend modernisiert und gepflegt**
- \* **Ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 514 m<sup>2</sup> Grundstück**
- \* **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern**
- \* **Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich als zentraler Lebensmittelpunkt**
- \* **Sonnige Terrasse mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich**
- \* **Sechs gut nutzbare Zimmer für Familie, Arbeiten und Rückzug**
- \* **Zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC**
- \* **Großzügiger Elternbereich im Dachgeschoss mit Ankleide und eigenem Bad**
- \* **Zwei Kinderzimmer und zusätzliches Büro im Obergeschoss**
- \* **Großer Hobbyraum im Untergeschoss mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Garage rundet das Angebot komfortabel ab**

**Property ID: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am westlichen Stadtrand von München, im beliebten Stadtteil Lochhausen. Das direkte Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit großzügigen Gärten, die ein familiäres und angenehmes Wohnumfeld schaffen. Durch die geringe Durchgangsfrequenz genießen die Bewohner hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe – ideal für Familien und Paare, die eine grüne, entspannte Umgebung schätzen.

Trotz der dörflichen Idylle ist die Anbindung hervorragend: Die S-Bahn-Station Lochhausen (Linie S3) ist schnell erreichbar und verbindet Sie in kurzer Zeit mit der Münchner Innenstadt. Mit dem Auto gelangen Sie über die nahegelegene Autobahn A99 zügig in alle Richtungen.

Für den täglichen Bedarf stehen ein Bäcker, Metzger und kleinere Geschäfte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Größere Einkäufe erledigen Sie bequem im benachbarten Gröbenzell oder im Einkaufszentrum von Aubing. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind ebenfalls schnell erreichbar und machen die Umgebung besonders familienfreundlich.

Die Mikrolage punktet außerdem mit einem hohen Freizeitwert: Spaziergänge oder Fahrradtouren führen direkt von der Haustür in die angrenzenden Wiesen, Wälder und Grünflächen. Zahlreiche Sportvereine und Naherholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

So vereint diese Lage auf ideale Weise dörfliche Ruhe und Naturverbundenheit mit der Nähe zur Großstadt München.

**Property ID: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen**

## 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: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen**

## 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)**