

Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Atractiva casa de dos familias con invernadero y mucho espacio en un entorno verde.

*Número de propiedad: 25225050*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233,16 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## De un vistazo

Número de propiedad	25225050
Superficie habitable	ca. 233,16 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.300.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1974
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	17.09.2035	Demanda de energía final	266.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## La propiedad



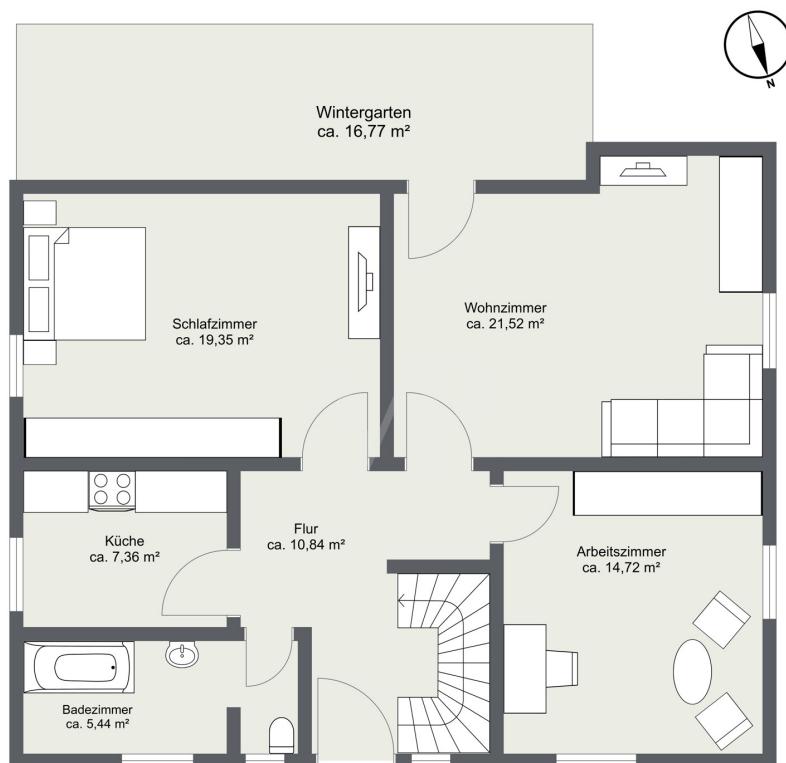
Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

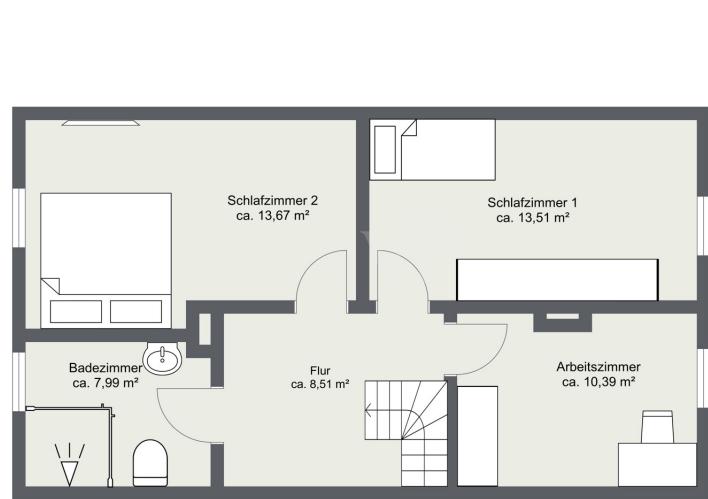
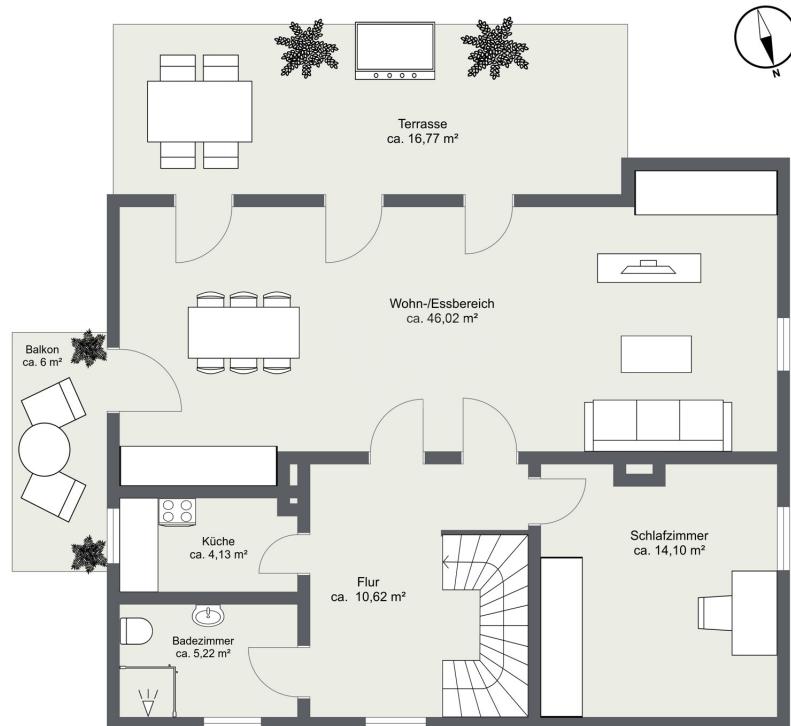
## La propiedad

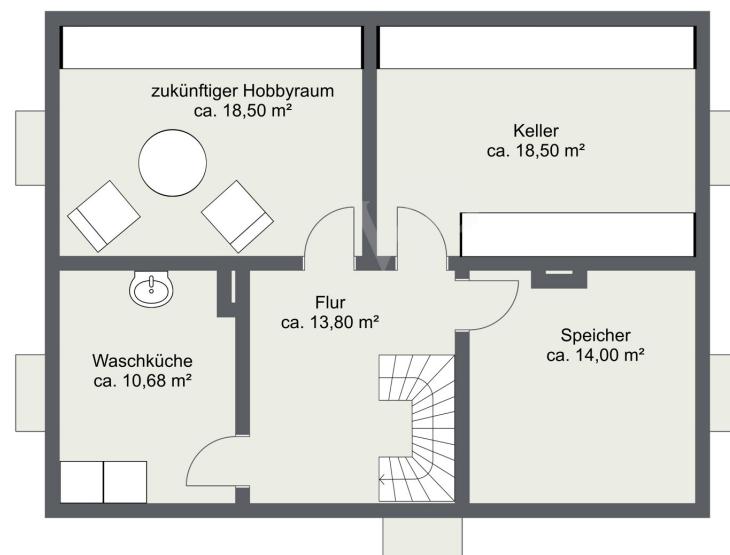


Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Una primera impresión

Atractiva casa bifamiliar con invernadero y orientación sur en Gräfelfing. En Gräfelfing, una de las ciudades con jardines más codiciadas de la región de Múnich, le espera esta casa bifamiliar, construida en 1954. Se ubica en una parcela de 713 m<sup>2</sup> con soleada orientación sur y ofrece las condiciones ideales para una vivienda individual. La casa se encuentra en buen estado de conservación, pero en gran medida acorde con su antigüedad, por lo que se recomiendan algunas reformas. La reforma, ya realizada en 1974, así como la adición del invernadero, le confieren un ambiente acogedor y soleado. Un sistema de calefacción de gas de 2019 garantiza un confort moderno. Con aproximadamente 233,16 m<sup>2</sup> de superficie habitable, la casa impresiona por su distribución despejada, ideal para familias que necesitan espacio o para vivir con varias generaciones.

Planta baja: La entrada le da la bienvenida y transmite una cómoda sensación de hogar. A la izquierda, encontrará el aseo de invitados y la cocina. Frente al jardín se encuentra el acogedor salón con acceso directo al luminoso invernadero, un lugar maravilloso para disfrutar de las vistas a la vegetación. Desde aquí, también se puede acceder directamente al jardín. El dormitorio hace que esta planta sea especialmente cómoda y realza su carácter de espacio habitable independiente. Al final del pasillo, un luminoso estudio completa el espacio disponible y es ideal como despacho.

Primera planta: La primera planta se caracteriza por una distribución espaciosa y bien estructurada. La cocina y el baño están diseñados funcionalmente en cuanto a tamaño y distribución, lo que garantiza un alto nivel de confort diario. El salón-comedor se extiende a lo largo de todo el lado sur de la casa. El diseño diáfano crea un ambiente luminoso y acogedor y conecta a la perfección el interior y el exterior. Desde aquí, se accede a la soleada terraza orientada al sur, así como al balcón orientado al este, perfectos para empezar el día o relajarse por la noche. Con un dormitorio, esta planta ofrece una distribución equilibrada y cómoda.

Ático: El ático ofrece una distribución bien pensada y espacio habitable adicional. Dos dormitorios crean acogedores refugios bajo el tejado. Un estudio ofrece el entorno ideal para concentrarse en el trabajo o para proyectos creativos. Esta planta se complementa con un baño. Junto con la planta superior, el ático forma un apartamento independiente con diversas posibilidades de uso.

Sótano: El sótano completo alberga dos amplias y versátiles habitaciones, ideales como salas de ocio, talleres o trasteros. Un lavadero independiente y el cuarto de servicio con calefacción de gas (instalada en 2019) completan esta planta.

Jardín: El soleado jardín es un verdadero punto culminante: invita a pasar tiempo con amigos y familiares y ofrece un amplio espacio abierto para relajarse al aire libre. También se puede diseñar a su gusto, ya sea con parterres, una zona de juegos o una terraza adicional. Una espaciosa caseta de jardín ofrece espacio de almacenamiento



VON POLL  
REAL ESTATE

adicional. Un garaje individual completa la oferta. Esta casa bifamiliar es la oportunidad ideal para quienes buscan una casa con encanto en Gräfelfing y desean modernizarla a su gusto.

Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Detalles de los servicios

- \*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

Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Todo sobre la ubicación

Gräfelfing destaca como una de las comunidades más deseadas en el entorno de Múnich por su excepcional calidad de vida, que se refleja en una armoniosa combinación de confort residencial exclusivo, entorno seguro y infraestructura de primera clase. La comunidad se caracteriza por una población estable y diversa con una edad media de alrededor de 44 años, que goza de una vida controlada y orientada a la calidad. La excelente conexión a Múnich a través del S-Bahn y el sistema de transporte público local facilita una perfecta平衡 entre vivir en un entorno tranquilo y estar bien conectado a la ciudad. La alta calidad médica y las prestigiosas instituciones educativas respaldan la atracción sostenible de esta región, donde las propiedades inmobiliarias muestran una estabilidad de precios moderada y un potencial de crecimiento.

### Ein Refugium für Familien

El distrito de Gräfelfing por sí mismo se presenta como un refugio para familias, donde el valor se basa en la seguridad, la tranquilidad y la atmósfera suburbana. La demanda por viviendas de alta calidad y apartamentos elegantes es particularmente alta, lo que resalta el carácter exclusivo del vecindario. Las calles pacíficas, ubicadas en medio de jardines verdes y vecindarios bien cuidados, crean un hogar acogedor donde los niños pueden crecer sin preocupaciones. Las bajas tasas de criminalidad y las持续的 modernizaciones garantizan un entorno seguro y futuroorientado, que ofrece a las familias una pertenencia y una calidad de vida superior en el más alto nivel.

### Erstklassige Bildung und Anbindung

Para las familias, la ubicación ofrece una rica gama de servicios y facilidades que mejoran el día a día y promueven el desarrollo infantil. En la cercanía se encuentran varios jardines de infancia, incluyendo el Waldorfkindergarten Gräfelfing, el Kindergarten Glückswürmchen y el Kindergarten Richard-Riemerschmid-Allee, todos accesibles en solo diez a once minutos a pie. Las escuelas primarias y secundarias, como la Samuel-Heinicke-Schule y la Evang. Friedrich Oberlin Fachoberschule, también están bien comunicadas y se encuentran a solo doce a diecisiete minutos a pie. La proximidad a la estación de S-Bahn Lochham, a solo veinte minutos a pie, facilita una fácil conexión a la ciudad de Múnich y a otros puntos de interés.

## 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.

Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Otros datos

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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