

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

**PRECIO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233,16 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m²**

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 ²
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	1.190.000 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
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	17.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	266.05 kWh/m²a
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



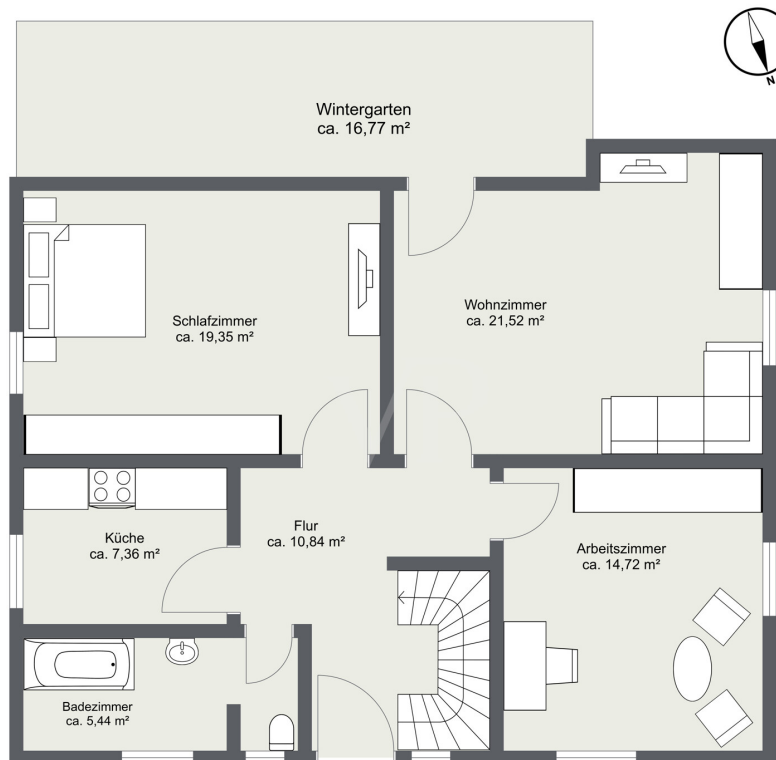
Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

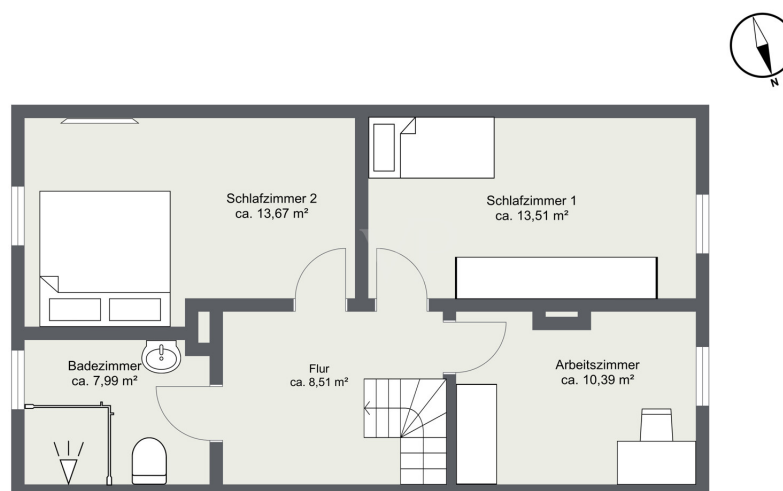
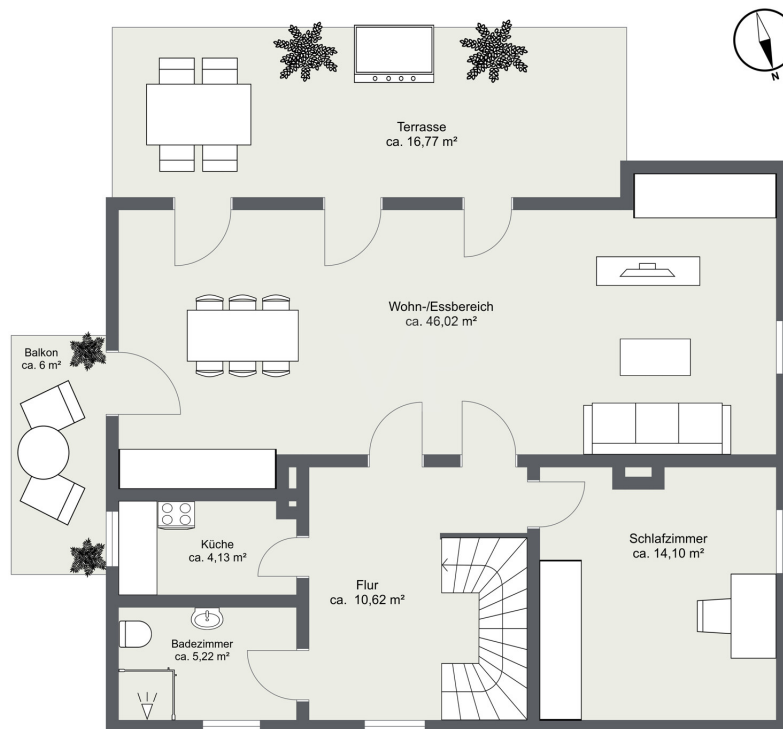
La propiedad

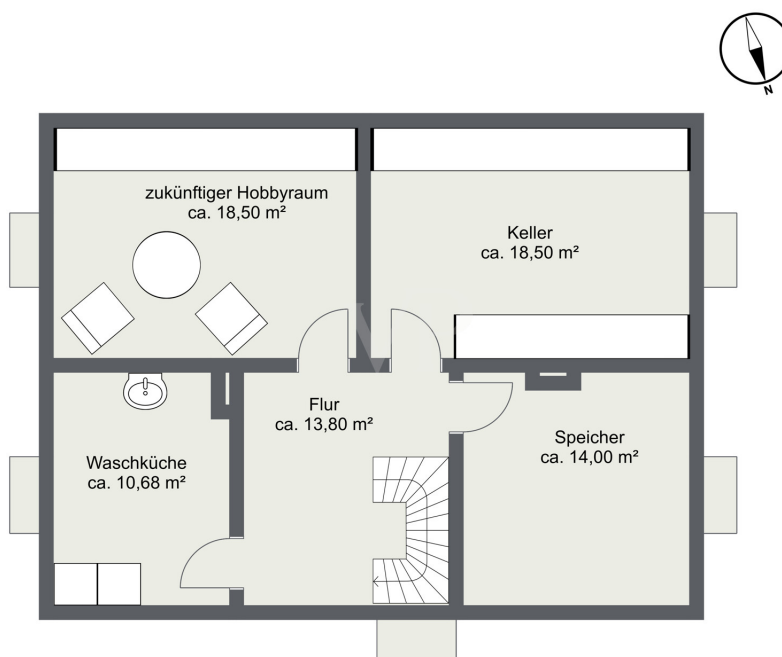


Número de propiedad: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

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 m² 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 m² 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 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 m² Grundstück in sonniger Südausrichtung
- *Ca. 220 m² 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 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.

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/(m²*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 Handelsregistersauszugs, 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.

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com