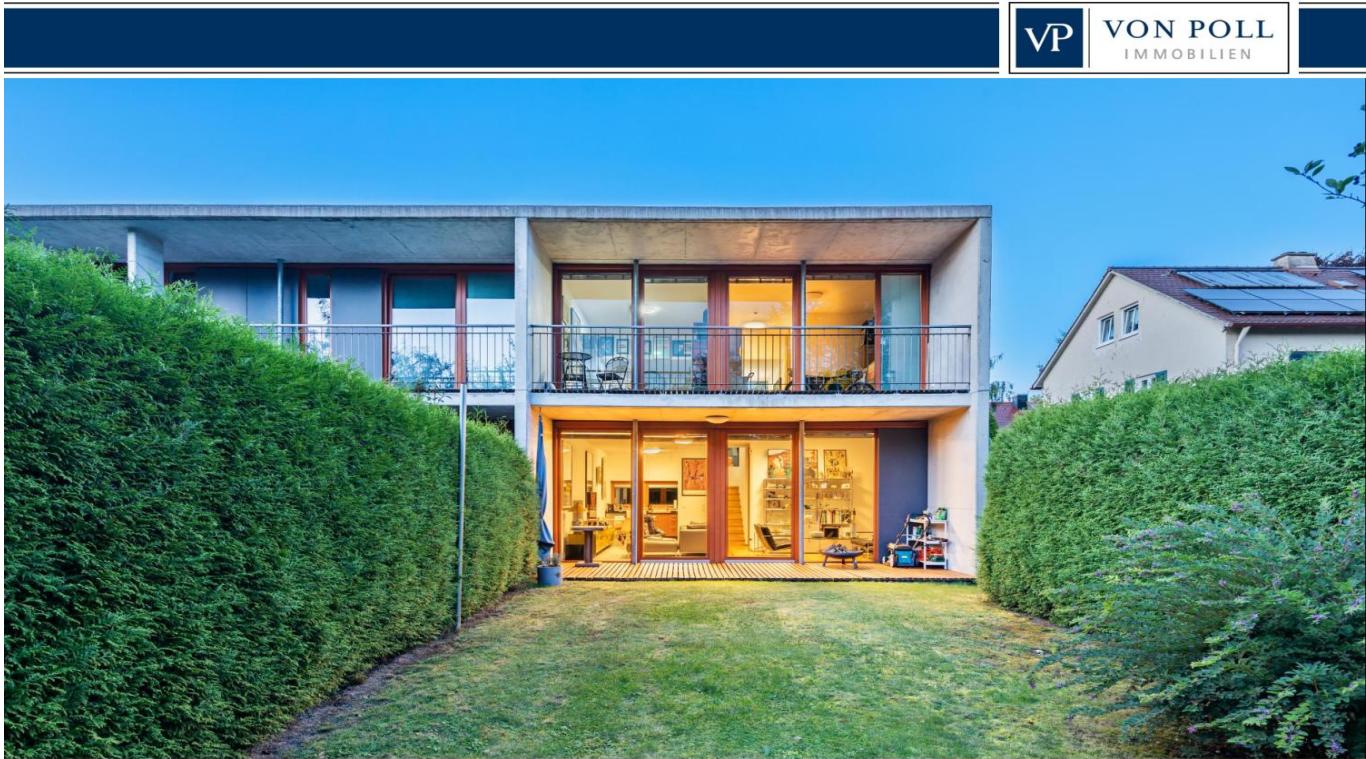


Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Líneas limpias. Espacios luminosos. Arquitectura cúbica con estilo.

*Número de propiedad: 24225048*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135,79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 401 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

- 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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## De un vistazo

Número de propiedad	24225048
Superficie habitable	ca. 135,79 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	3
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.495.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	48.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.09.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propiedad



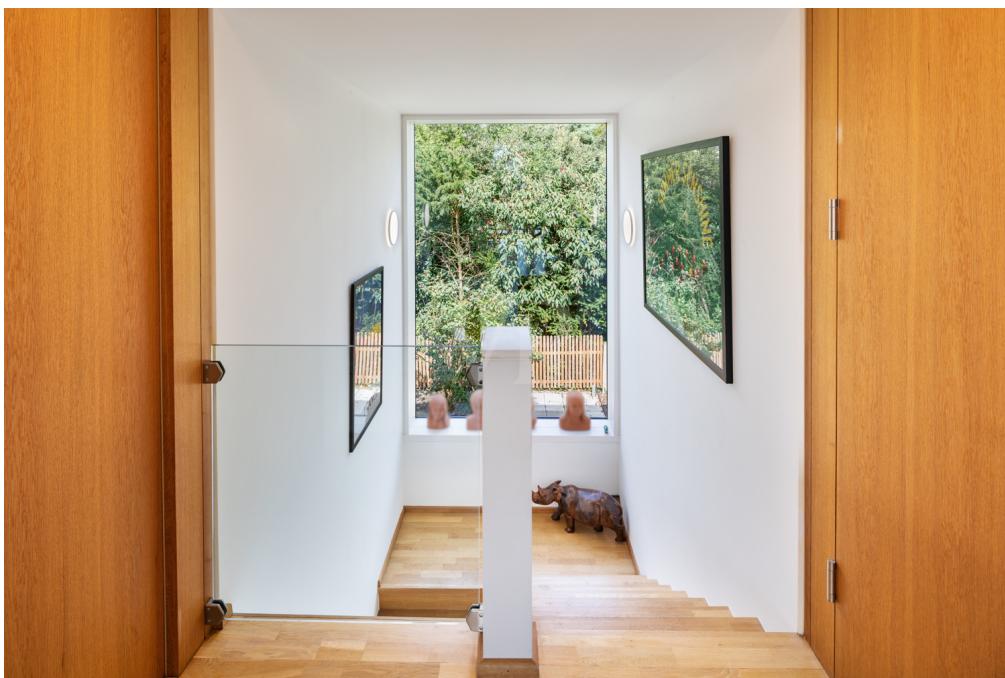
Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propiedad



Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propiedad



Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propiedad



Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propiedad



Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propiedad



Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propiedad



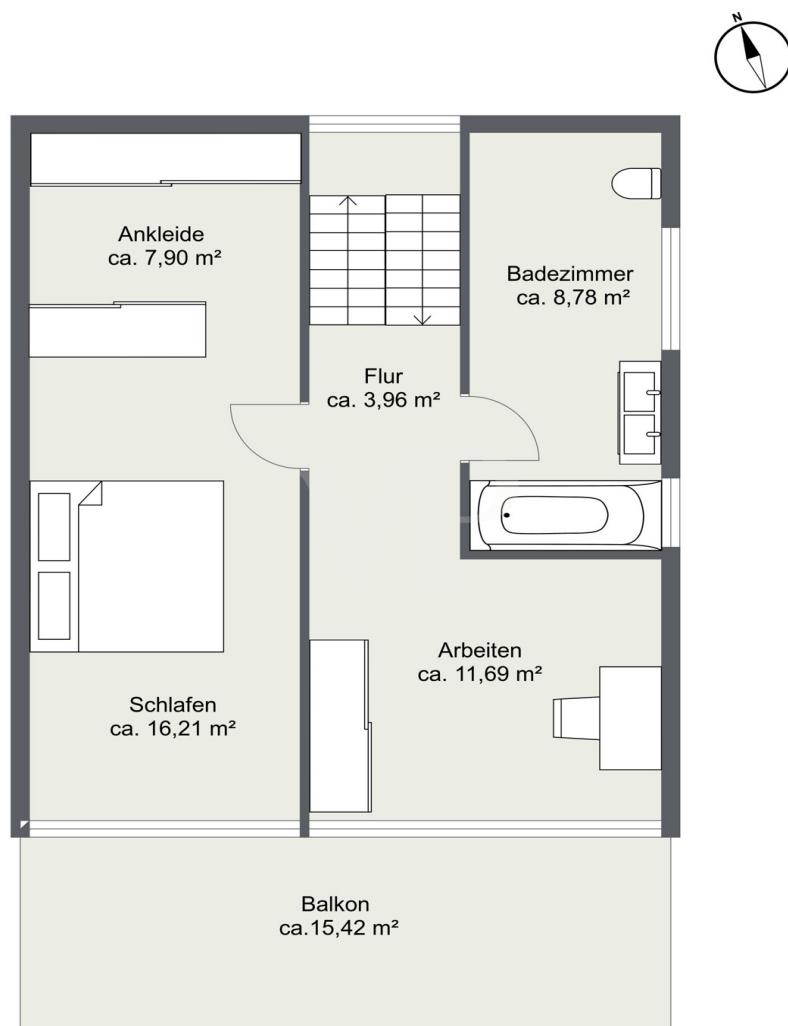
Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

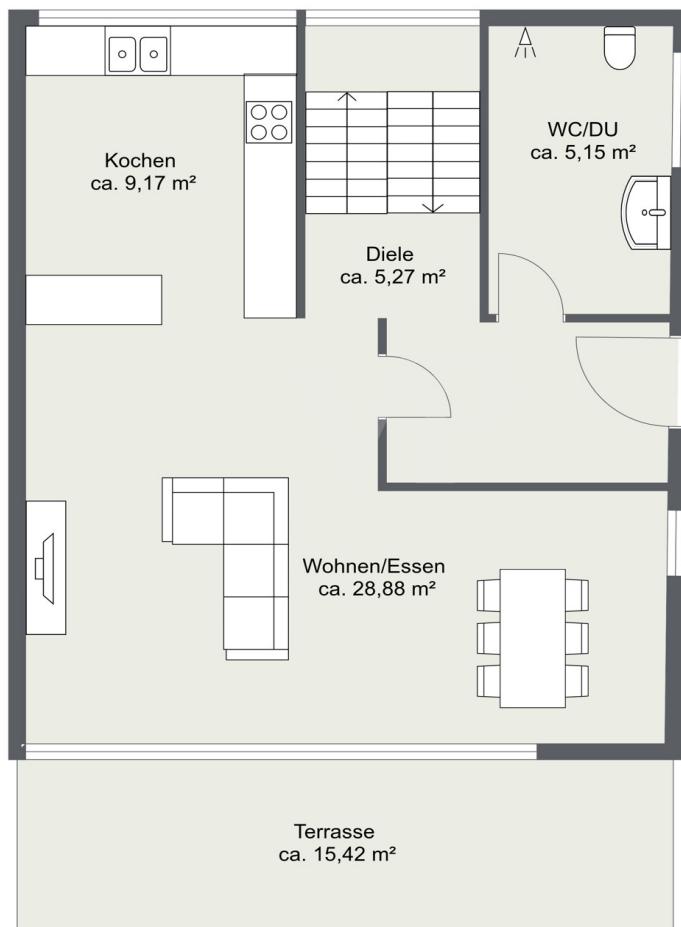
## La propiedad

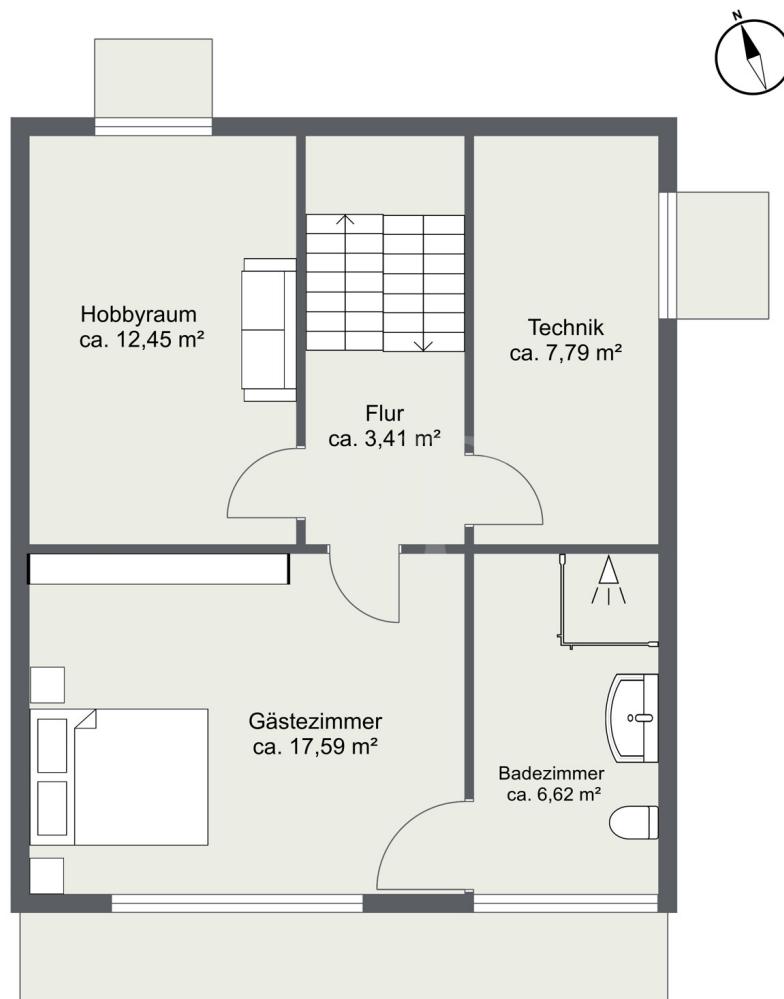


Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## 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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Una primera impresión

Esta exclusiva casa adosada impresiona por su diseño contemporáneo y su acabado de primera calidad. El concepto de espacio abierto se define por una cocina de alta calidad con electrodomésticos de marcas exclusivas, que se integra armoniosamente en la espaciosa y luminosa sala de estar. Los amplios ventanales ofrecen vistas al cuidado jardín con terraza orientado al sur, creando un ambiente luminoso y acogedor. Gracias a la armoniosa planificación de la construcción, los espacios se benefician de una óptima luz natural: en los meses de invierno, el sol penetra profundamente en la casa, creando un ambiente acogedor, mientras que en los meses de verano, los porches proporcionan una agradable sombra y garantizan un clima interior equilibrado. El diseño interior combina elegancia y estilo con una gran funcionalidad. Los elegantes suelos de parqué aportan calidez y confort a las habitaciones, mientras que los baños están equipados con gres de alta calidad que aportan un toque atemporal. La calefacción por suelo radiante, combinada con modernos radiadores de gres, garantiza un clima interior agradable y el máximo confort. Para mayor comodidad, se ofrecen persianas interiores para protegerse del sol. La experiencia de vida exclusiva se completa con puertas de suelo a techo, iluminación exterior de diseño y un sistema de intercomunicación con cámara, que combina con elegancia seguridad y comodidad.

Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Otros datos

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

Número de propiedad: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## 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)