

Gräfelfing – Lochham

Amplia casa adosada con soleada orientación oeste y gran potencial de diseño.

Número de propiedad: 25225054



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 930.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156,5 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 207 m²

Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – 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: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

De un vistazo

Número de propiedad	25225054
Superficie habitable	ca. 156,5 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	930.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	74.66 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.09.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La propiedad



Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La propiedad



Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La propiedad



Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La propiedad



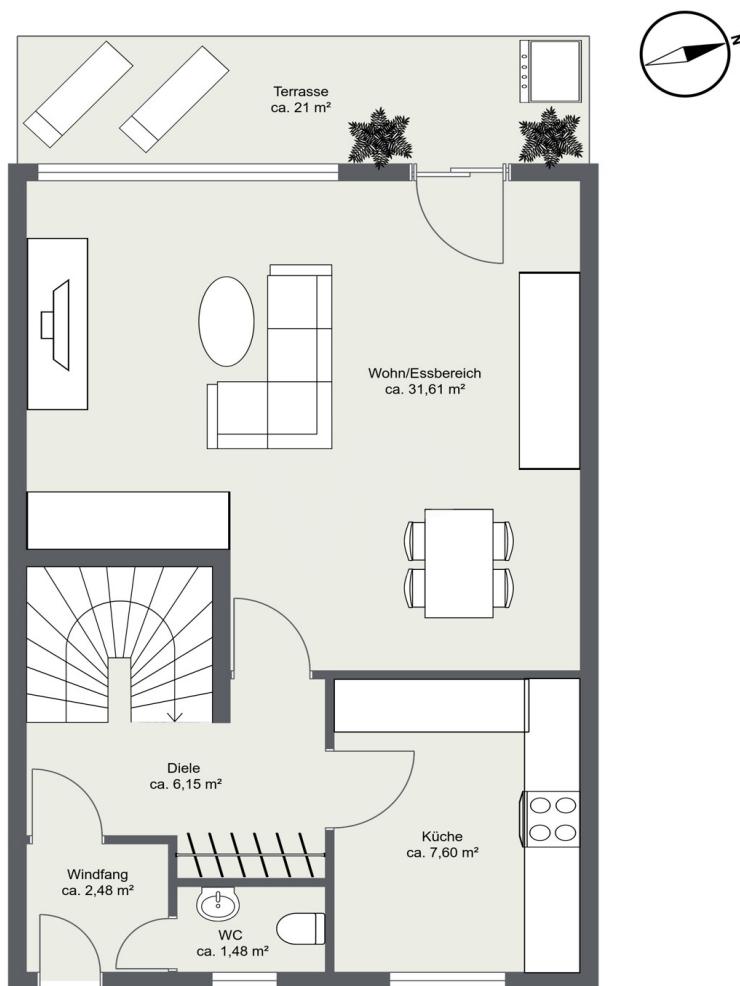
Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

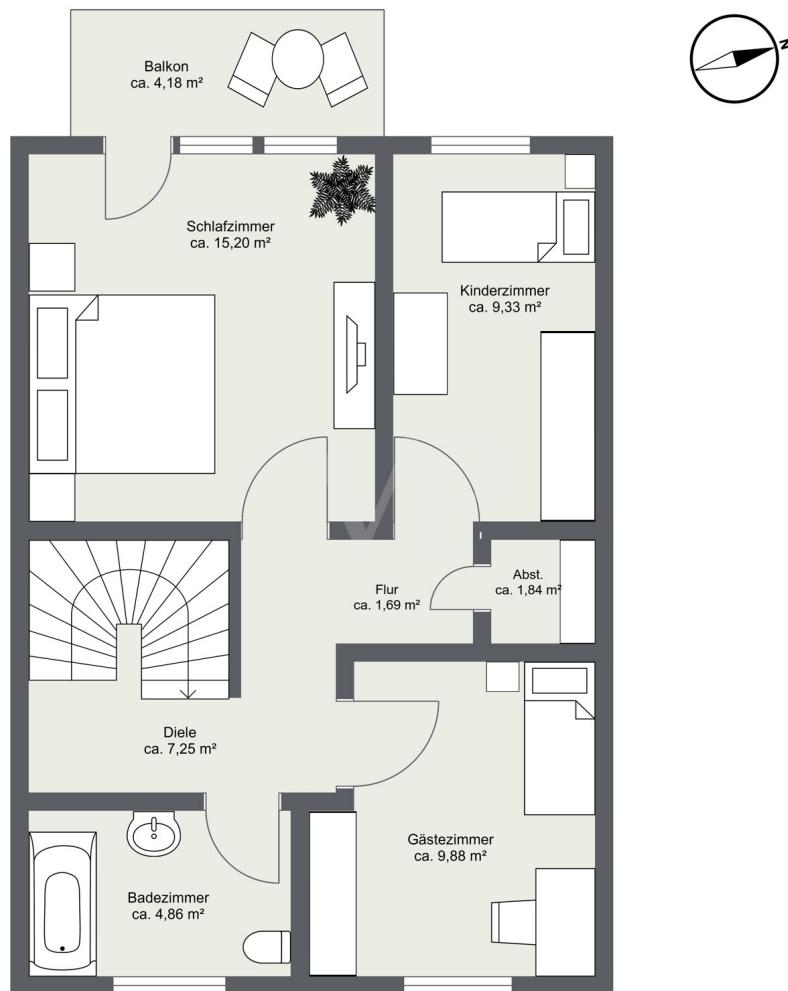
La propiedad

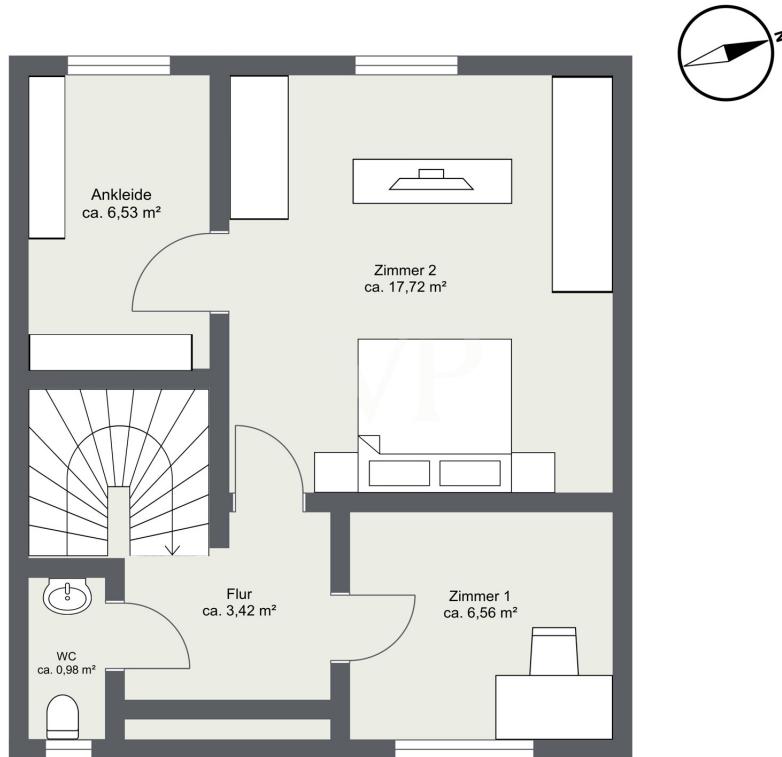


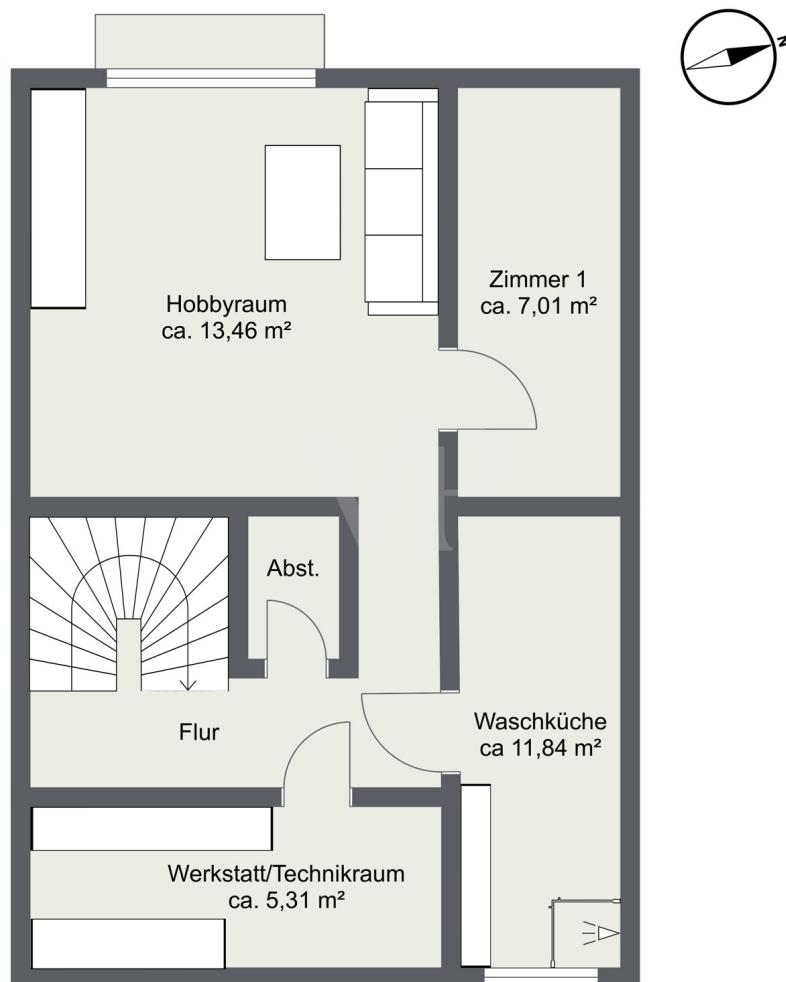
Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Una primera impresión

Una casa con carácter: espacio para tu historia. Esta casa adosada, construida en 1972, es más que una propiedad: es un lugar lleno de posibilidades. En aproximadamente 207 m² de terreno y unos 156,50 m² de superficie habitable, se despliega una casa que ofrece tanto rincones privados como espacios abiertos. Su cuidada distribución, su soleada orientación y sus detalles de alta calidad la convierten en el hogar ideal para quienes aprecian la amplitud y la individualidad, y para quienes disfrutan de renovar una casa con carácter. Luz, aire y vida. El corazón de la casa es el amplio salón-comedor. Aquí, los grandes ventanales se combinan con el cálido suelo de parquet, creando un ambiente luminoso y acogedor. La vista se extiende a la terraza embaldosada y al jardín orientado al oeste, cuidadosamente diseñado, perfecto para tardes soleadas, barbacoas o simplemente relajarse al aire libre. Una entrada con mosaicos te da la bienvenida con un toque de elegancia desde el momento en que entras. Desde aquí, accedes a la cocina independiente, cuya clara distribución invita a la creatividad culinaria. Un aseo de invitados completa la planta baja y garantiza la comodidad diaria. Habitaciones que se adaptan a tu espacio: En la planta superior te esperan luminosos rincones: dos habitaciones, ideales para niños, invitados o un despacho, y un espacioso dormitorio con balcón orientado al oeste. Un baño y un trastero proporcionan mayor comodidad. El ático reformado sorprende con una habitación impresionantemente grande y luminosa que permite diversas opciones de vivienda, desde un estudio de artista hasta un refugio privado. Justo al lado se encuentra un práctico vestidor. Otra habitación compacta y un aseo independiente completan esta planta. Versatilidad en el sótano: La planta baja de esta casa está diseñada pensando en tus necesidades. Un amplio lavadero, un pequeño trastero y un cuarto de herramientas independiente facilitan el día a día. La espaciosa sala de ocio con luz natural se convertirá rápidamente en tu lugar favorito, ya sea para hacer ejercicio, trabajar de forma creativa o disfrutar del tiempo libre. Una habitación contigua ofrece opciones adicionales de almacenamiento y organización. Exteriores: El jardín orientado al oeste es un oasis verde, perfecto para disfrutar del sol de la tarde y la noche. Una caseta de jardín garantiza que las herramientas, los muebles y los accesorios estén siempre bien guardados. Tecnología y eficiencia: La calefacción de gas y las ventanas de doble acristalamiento garantizan un alto nivel de eficiencia energética. Con un consumo final de energía de 74,66 kWh (clase de eficiencia energética B), la casa es notablemente eficiente para su antigüedad. Características especiales: Esta casa destaca por su flexibilidad y su potencial. Con un toque de diseño y ganas de modernizar, puede crear un hogar que se adapte perfectamente a su visión. Planos amplios y sofisticados, estancias que se pueden reinterpretar una y otra vez, y una armoniosa combinación de funcionalidad y encanto la convierten en un lugar donde



VON POLL
REAL ESTATE

puede hacer realidad sus ideas y transformar su espacio vital en un verdadero hogar.

Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Detalles de los servicios

HIGHLIGHTS:

- * Charmantes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1972 mit viel Platz für Ihre Wohnideen
- * Ca. 157 m² Wohnfläche auf einem sonnigen Grundstück von rund 207 m²
- * 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

Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 74.66 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25225054 - 82166 Gräfelfing – 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com