

Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Charmante maison bifamiliale avec véranda et beaucoup d'espace dans un cadre verdoyant.

CODE DU BIEN: 25225050



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233,16 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 713 m²

CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225050
Surface habitable	ca. 233,16 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1954
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.300.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1974
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	266.05 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

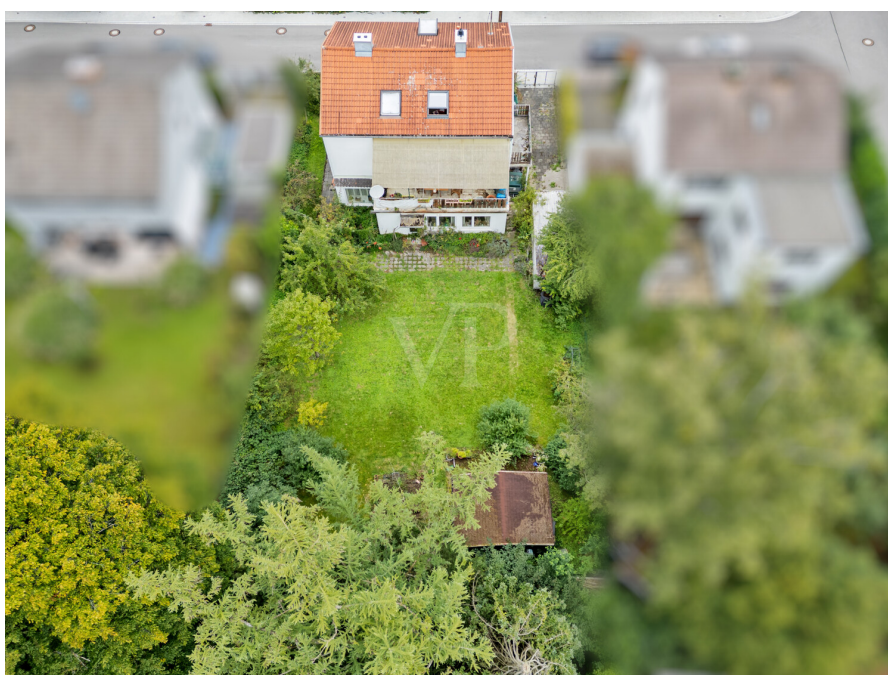
CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

La propriété



CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

La propriété



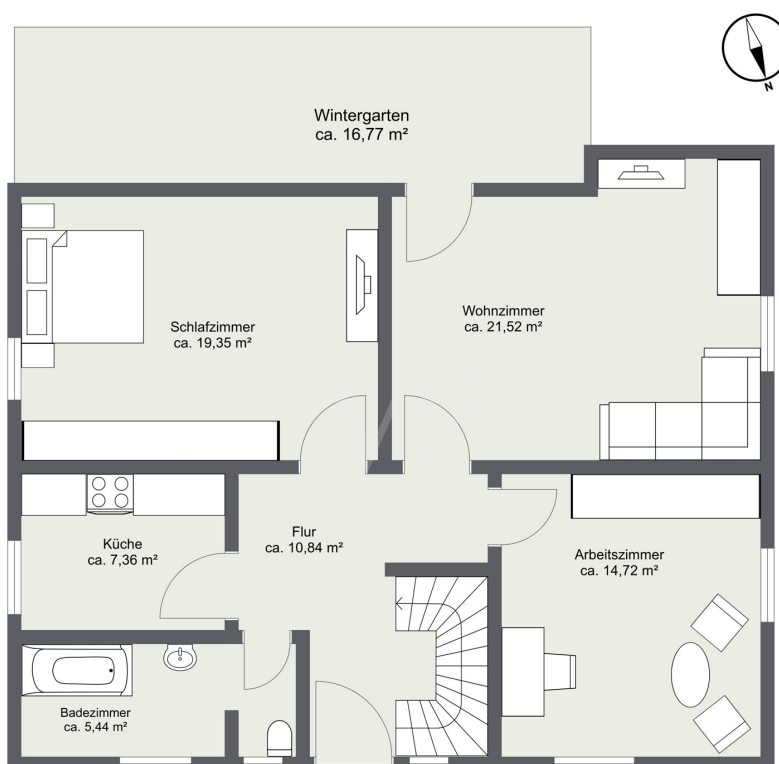
CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

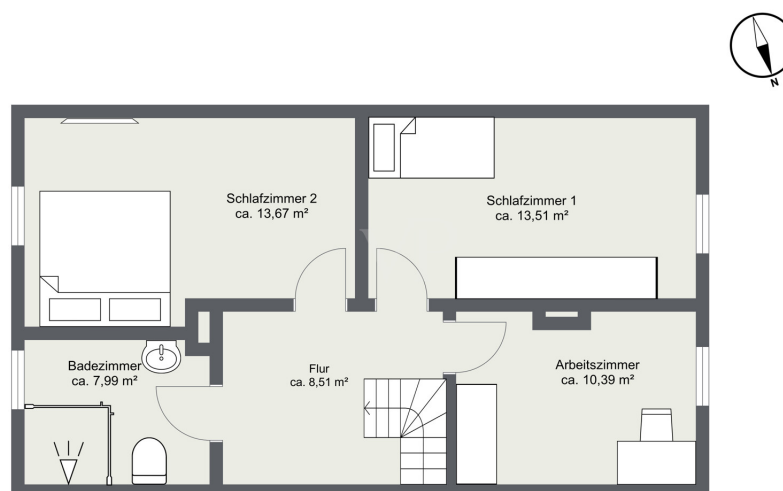
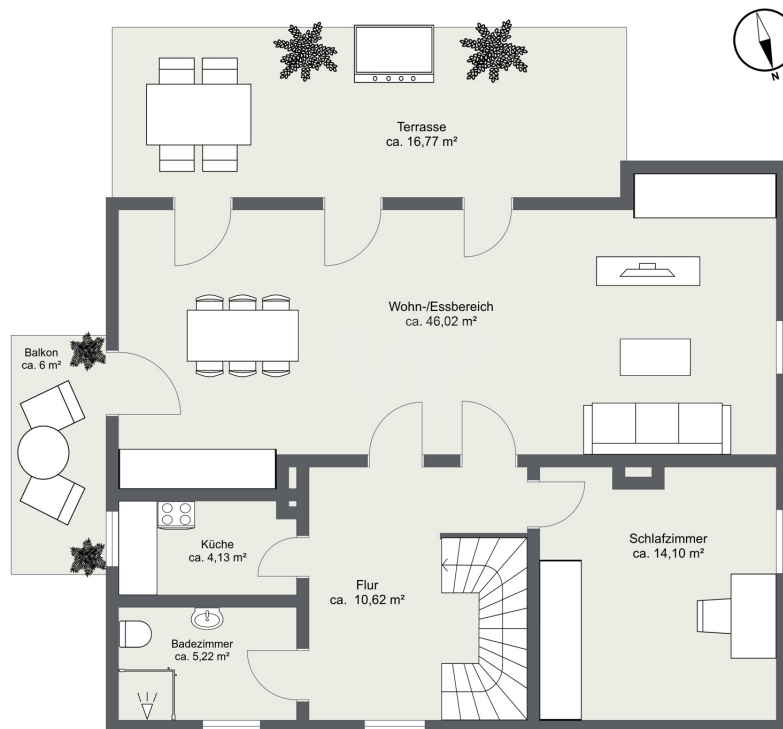
La propriété

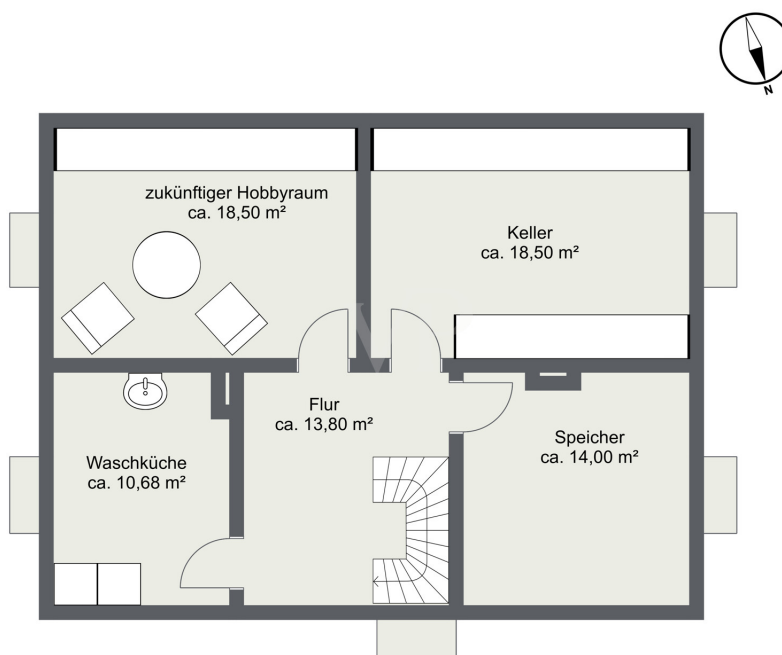


CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Une première impression

Charmante maison bifamiliale avec véranda et exposition plein sud à Gräfelfing. Située à Gräfelfing, l'une des villes-jardins les plus prisées de la région de Munich, cette maison bifamiliale, construite en 1954, vous attend. Implantée sur un terrain de 713 m² bénéficiant d'une exposition plein sud, elle offre un cadre de vie idéal. Bien entretenue, la maison conserve néanmoins une grande partie de son cachet d'époque, ce qui implique quelques travaux de modernisation. La rénovation effectuée en 1974, ainsi que l'ajout de la véranda, confèrent à la maison une atmosphère chaleureuse et lumineuse. Un système de chauffage au gaz installé en 2019 assure un confort moderne. Avec une surface habitable d'environ 233,16 m², la maison séduit par son agencement clair et aéré, idéal pour les familles en quête d'espace ou pour une vie multigénérationnelle.

Rez-de-chaussée : L'entrée accueillante vous offre une sensation de confort et de bien-être. À gauche, vous trouverez les toilettes invités et la cuisine. Le salon confortable, donnant sur le jardin, s'ouvre directement sur une véranda baignée de lumière, un endroit idéal pour profiter de la vue sur la verdure. De là, on accède également directement au jardin. La chambre rend ce niveau particulièrement confortable et souligne son caractère d'espace de vie indépendant. Au bout du couloir, un bureau lumineux complète l'espace disponible et est idéal pour le télétravail. Premier étage : Le premier étage se caractérise par un agencement spacieux et bien structuré. La cuisine et la salle de bains sont fonctionnelles, tant par leurs dimensions que par leur agencement, garantissant un confort optimal au quotidien. Le séjour et la salle à manger s'étendent sur toute la façade sud de la maison. L'espace ouvert crée une atmosphère lumineuse et accueillante et relie harmonieusement l'intérieur et l'extérieur. De là, on accède à la terrasse ensoleillée exposée au sud ainsi qu'au balcon exposé à l'est, parfaits pour commencer la journée ou se détendre en soirée. Avec une chambre, cet étage offre un agencement équilibré et confortable. Combles : Les combles offrent un agencement bien pensé et un espace de vie supplémentaire. Deux chambres créent des espaces de vie confortables sous les combles. Un bureau offre un cadre idéal pour se concentrer sur son travail ou réaliser des projets créatifs. Ce niveau est complété par une salle de bains. Avec l'étage supérieur, les combles forment un appartement indépendant offrant de multiples possibilités d'aménagement. Sous-sol : Le sous-sol complet comprend deux grandes pièces polyvalentes, idéales comme salles de loisirs, ateliers ou espaces de rangement. Une buanderie séparée et une pièce technique avec chauffage au gaz (installé en 2019) complètent ce niveau. Jardin : Le jardin ensoleillé est un véritable atout : il invite à la convivialité et offre un vaste espace extérieur pour se détendre. Il peut également être aménagé selon vos envies : parterres de fleurs, aire de jeux ou terrasse supplémentaire. Un abri de jardin spacieux offre un espace de rangement additionnel. Un garage simple

complète le tout. Cette maison bi-familiale est l'opportunité idéale pour quiconque recherche une maison de charme à Gräfelfing et souhaite la moderniser à son goût.

CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Détails des commodités

- *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

CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com