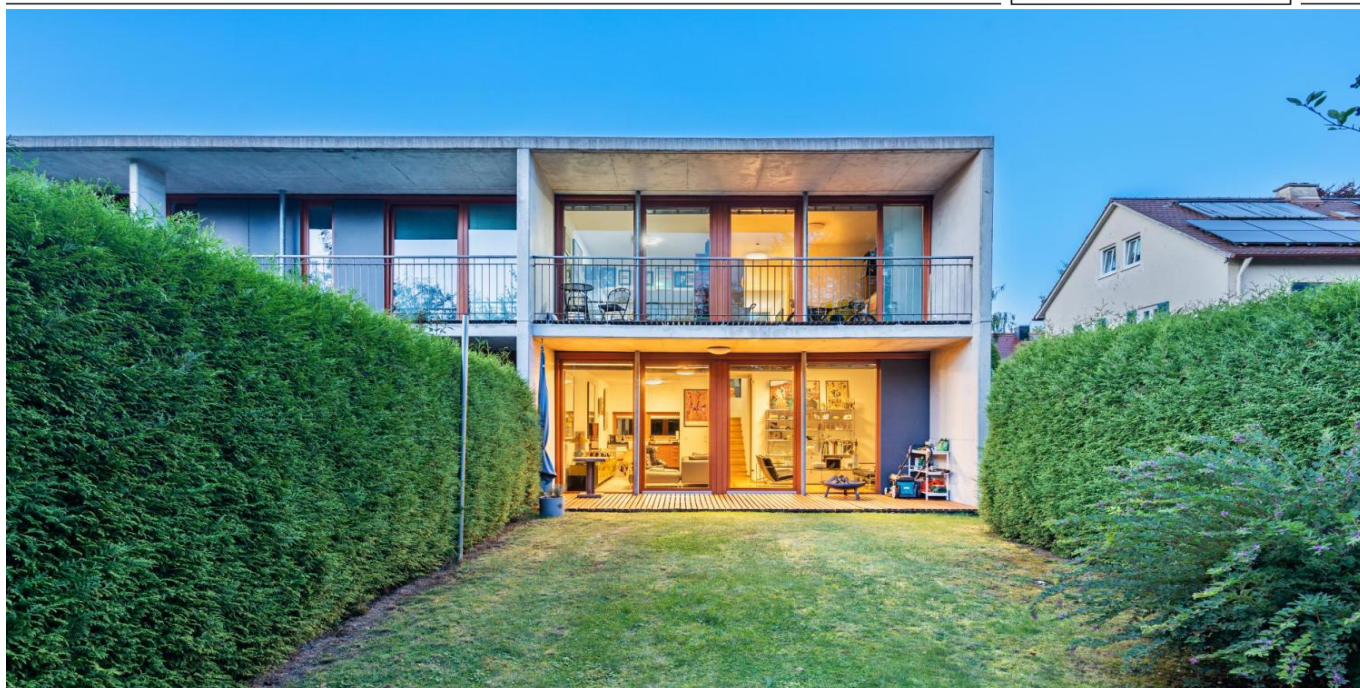


Gräfelfing / Lochham – Lochham

# Lignes épurées. Espaces de vie lumineux. Architecture cubique élégante.

CODE DU BIEN: 24225048



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

PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135,79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 401 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

- 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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24225048                      |
| Surface habitable      | ca. 135,79 m <sup>2</sup>     |
| Pièces                 | 3                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 2002                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.495.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Balcon                                              |

CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Électricité          |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 09.09.2034           | Consommation finale d'énergie                         | 48.61 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Électrique           | Classement énergétique                                | A                                     |
|                                               |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2002                                  |

CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété



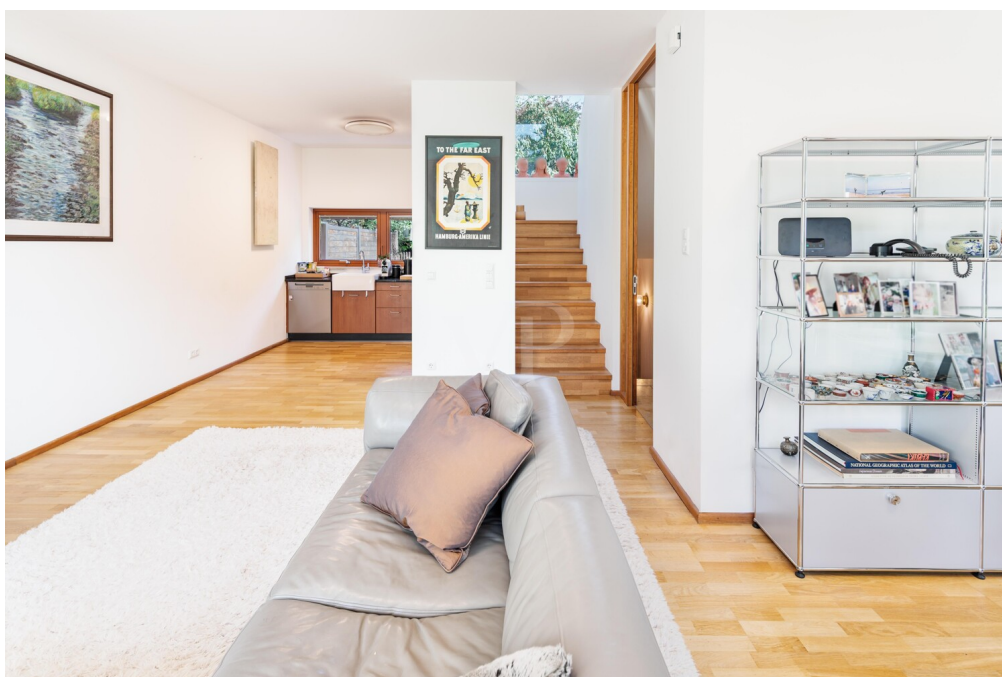
CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété



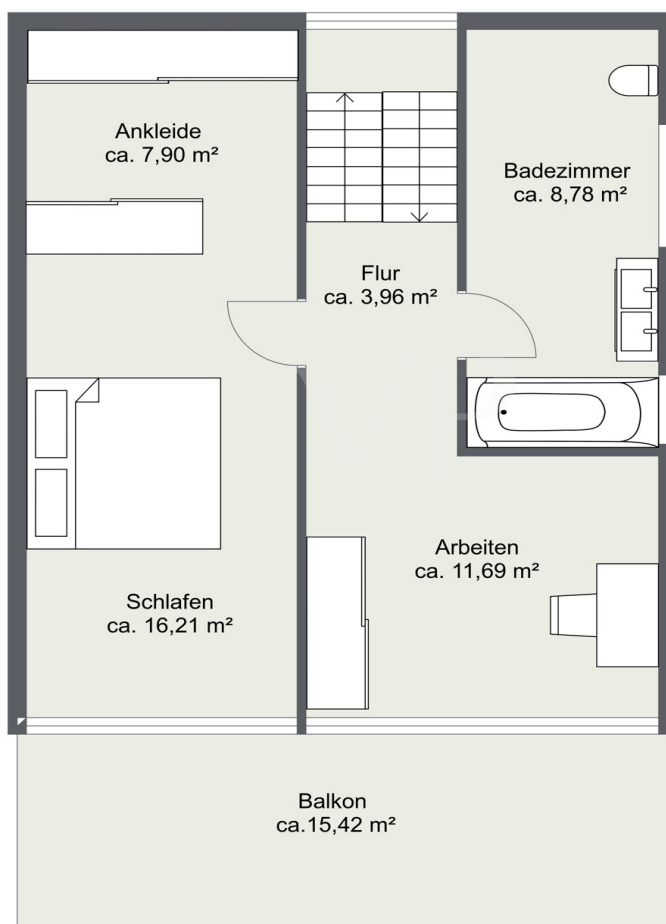
CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

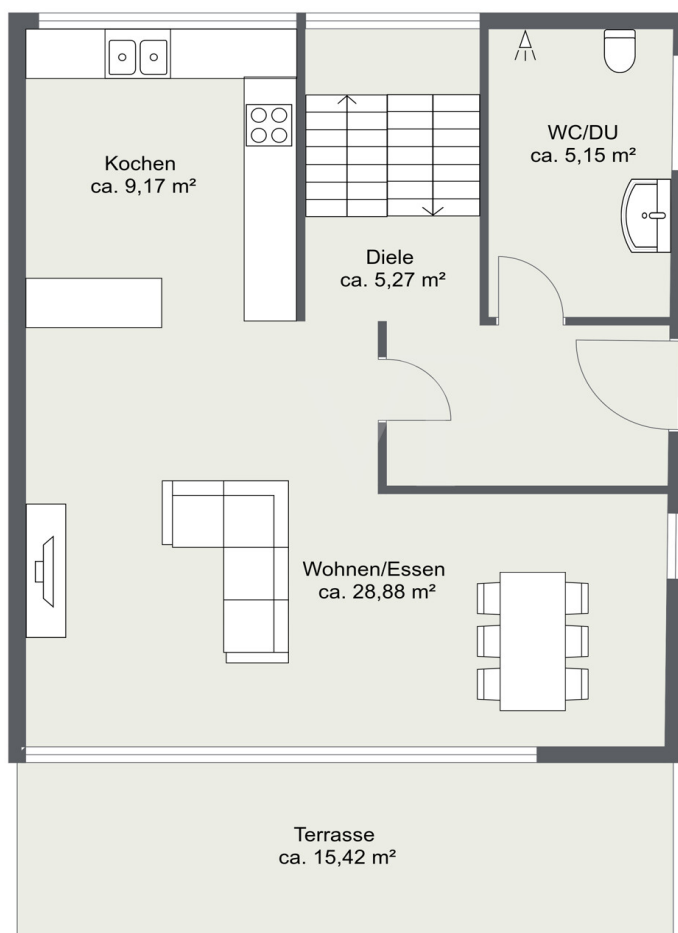
## La propriété

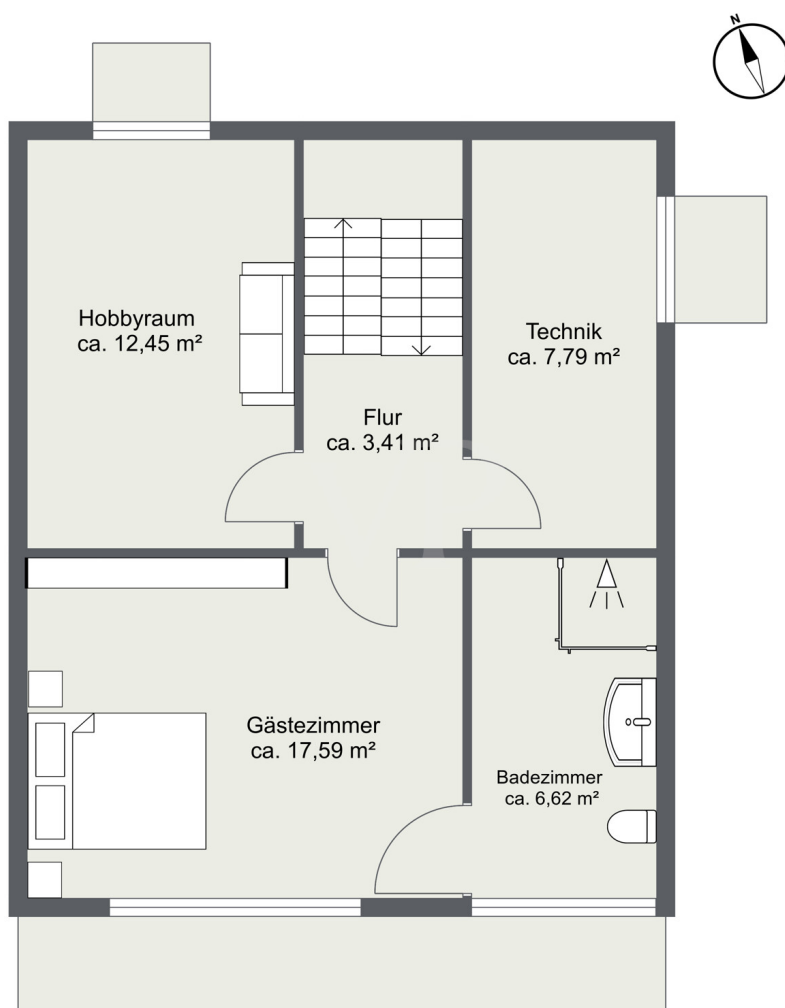


CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## 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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## Une première impression

Cette maison jumelée exclusive séduit par son design contemporain et ses finitions haut de gamme. L'espace de vie ouvert se caractérise par une cuisine de qualité supérieure, équipée d'électroménagers de grandes marques, qui s'intègre harmonieusement au séjour spacieux et lumineux. De grandes baies vitrées offrent une vue imprenable sur le jardin exposé plein sud, agrémenté d'une terrasse, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. Grâce à une conception harmonieuse, les espaces de vie bénéficient d'une lumière naturelle optimale : en hiver, le soleil pénètre profondément dans la maison, créant une ambiance cosy, tandis qu'en été, les porches offrent une ombre agréable et garantissent une température intérieure équilibrée. L'aménagement intérieur allie élégance et fonctionnalité. Un parquet raffiné confère aux pièces chaleur et confort, tandis que les salles de bains sont équipées de faïence de haute qualité qui apporte une touche intemporelle. Le chauffage au sol, associé à des radiateurs en grès cérame modernes, assure un confort thermique optimal. Pour un confort accru, des stores intérieurs sont disponibles pour se protéger du soleil. Cette expérience de vie exclusive est complétée par des portes allant du sol au plafond, un éclairage extérieur design et un système d'interphone avec caméra, qui allie avec élégance sécurité et confort.

CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## Tout sur l'emplacement

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 Kindergärten 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

Ort, an dem Lebensqualität und Gemeinschaft in perfektem Einklang steh

**CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## Plus d'informations

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.

Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)

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

---

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