

Gräfelfing – Lochham

Maison mitoyenne spacieuse, bien exposée à l'ouest, avec un fort potentiel de design.

CODE DU BIEN: 25225054



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 930.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156,5 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 207 m²

CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – 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: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225054
Surface habitable	ca. 156,5 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	930.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	74.66 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La propriété



CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La propriété



CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La propriété



CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La propriété



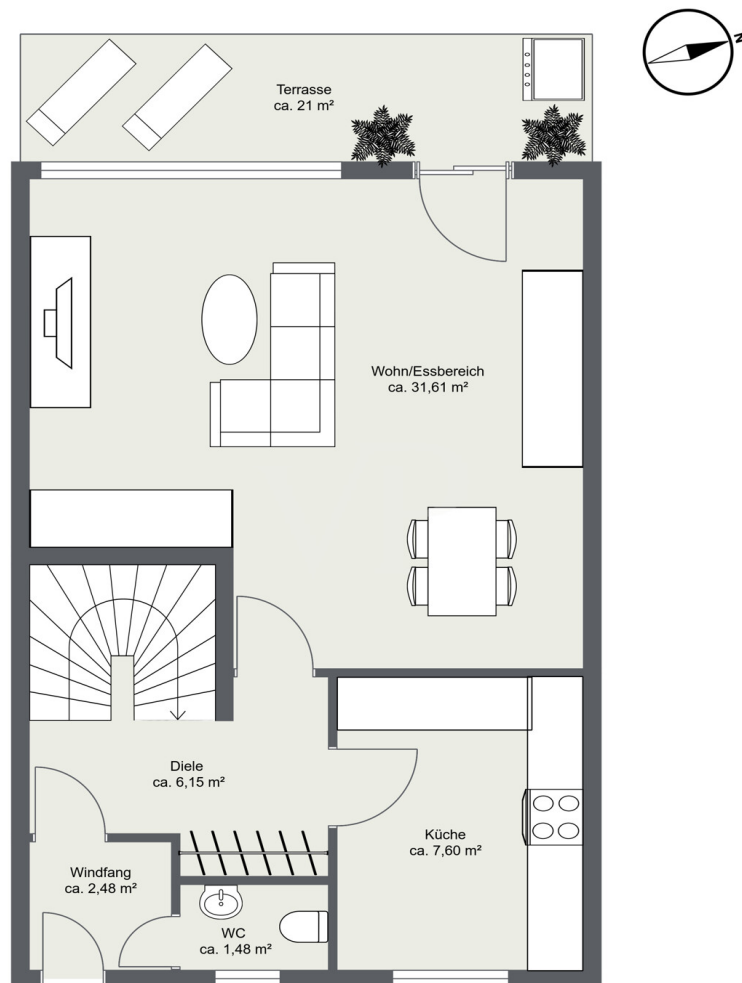
CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

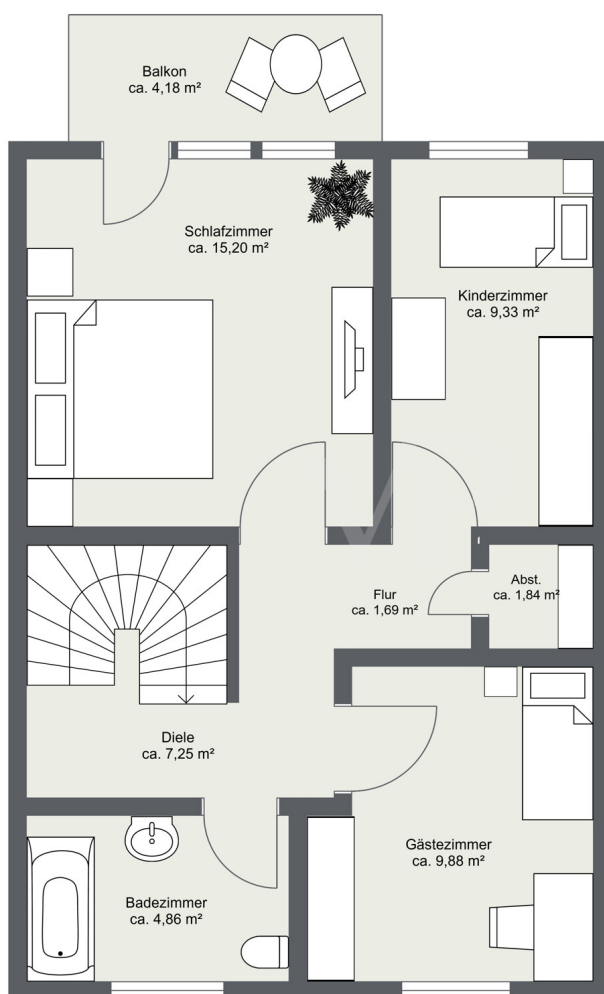
La propriété

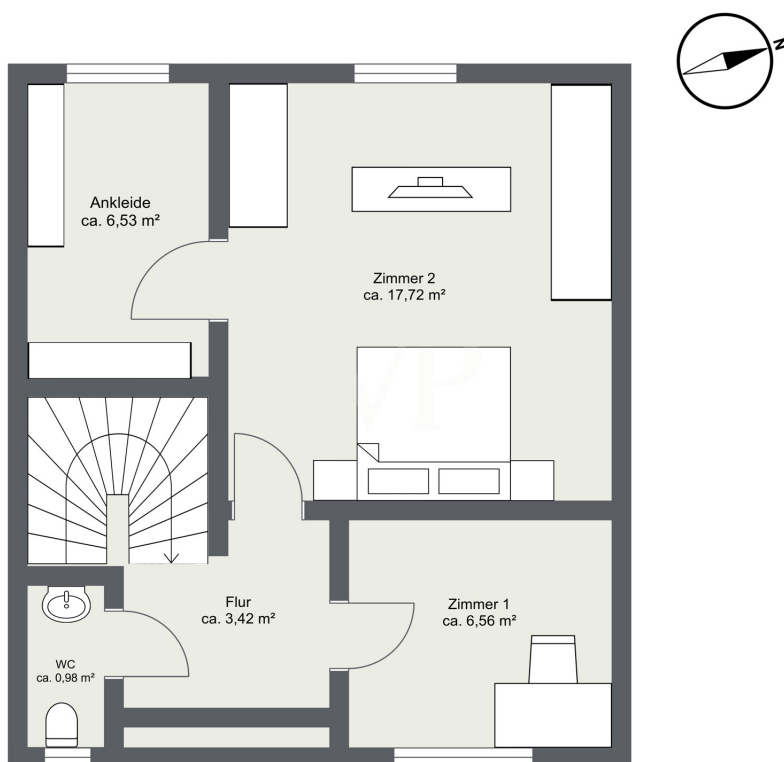


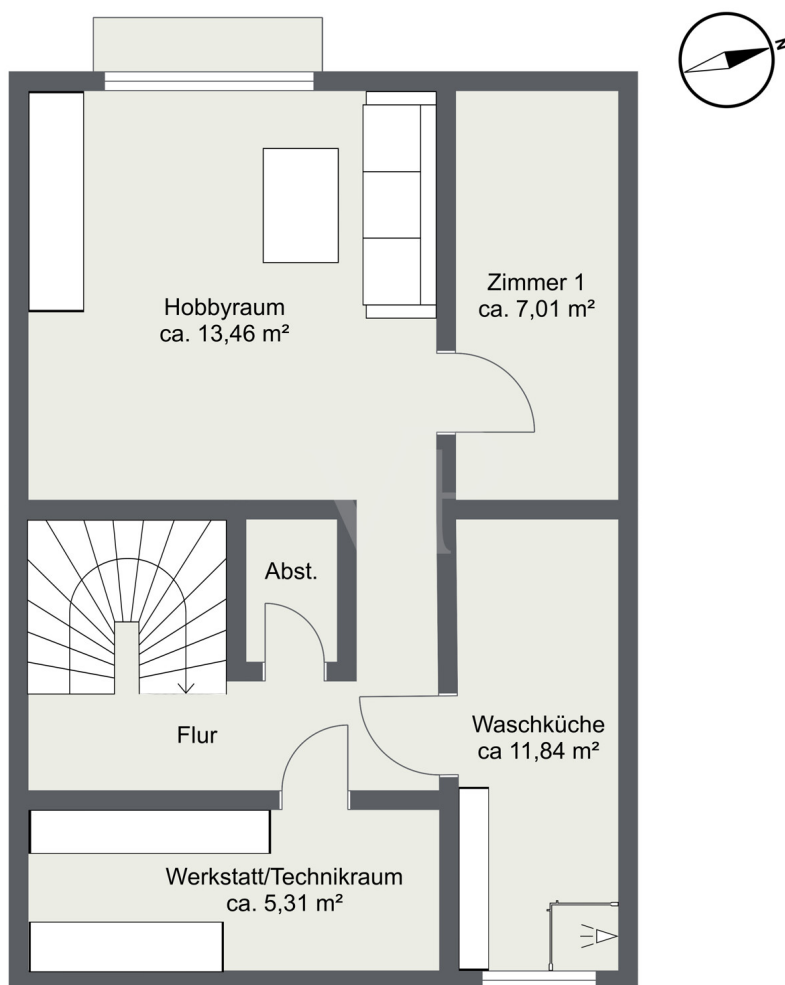
CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Une première impression

Une maison de caractère – L'espace pour écrire votre histoire. Cette maison mitoyenne, construite en 1972, est bien plus qu'une simple propriété : c'est un lieu aux multiples possibilités. Sur un terrain d'environ 207 m² et offrant près de 156,50 m² de surface habitable, se déploie une maison qui propose à la fois des espaces intimes et des pièces à vivre ouvertes. Son agencement bien pensé, son orientation ensoleillée et ses finitions de qualité en font une maison idéale pour ceux qui apprécient l'espace et la personnalité, et qui aiment donner une nouvelle vie à une maison de caractère. Lumière, air et vie. Le cœur de la maison est le vaste séjour/salle à manger. Ici, de grandes fenêtres se mêlent à un parquet chaleureux, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. La vue s'étend sur la terrasse carrelée et le jardin paysager exposé ouest – parfait pour les après-midi ensoleillés, les barbecues ou simplement pour se détendre en plein air. Un hall d'entrée orné de mosaïques vous accueille avec élégance dès que vous franchissez le seuil. De là, vous accédez à la cuisine séparée, dont l'agencement clair invite à la créativité culinaire. Un WC invités complète le rez-de-chaussée et assure un confort pratique au quotidien. Des pièces évolutives : à l'étage, de lumineux espaces vous attendent : deux chambres, idéales pour les enfants, les invités ou un bureau, et une chambre spacieuse avec son propre balcon exposé ouest. Une salle de bains et un débarras offrent un confort supplémentaire. Le grenier aménagé surprend par sa pièce étonnamment grande et lumineuse, qui se prête à de multiples aménagements, d'un atelier d'artiste à un refuge privé. Un dressing pratique se trouve juste à côté. Une autre pièce compacte et un WC séparé complètent cet étage. Polyvalence au sous-sol : le niveau inférieur de cette maison est conçu pour répondre à vos besoins. Une grande buanderie, un petit débarras et un atelier séparé facilitent le quotidien. La spacieuse salle de loisirs baignée de lumière naturelle deviendra vite votre lieu de prédilection, que ce soit pour le sport, les activités créatives ou les loisirs. Une pièce attenante offre des solutions de rangement supplémentaires. Un havre de paix à l'extérieur : le jardin exposé ouest est une oasis de verdure, idéale pour profiter du soleil de l'après-midi et du soir. Un abri de jardin permet de ranger outils, meubles et accessoires en toute sécurité.

Technologie et efficacité : Le chauffage au gaz et les fenêtres à double vitrage garantissent un excellent niveau d'efficacité énergétique. Avec une consommation énergétique finale de 74,66 kWh (classe énergétique B), la maison est remarquablement performante pour son âge. Ses atouts : Cette maison se distingue par sa flexibilité et son potentiel. Avec un peu de créativité et l'envie de la moderniser, vous pouvez créer un intérieur à votre image. Des plans spacieux et raffinés, des pièces modulables à l'infini et une harmonieuse combinaison de fonctionnalité et de charme en font un lieu où concrétiser vos idées et transformer votre espace de vie en un véritable foyer.

CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Détails des commodités

HIGHLIGHTS:

- * Charmantes Reihemittelhaus 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

CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25225054 - 82166 Gräfelfing – 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

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

www.von-poll.com