

München / Lochhausen - Lochhausen

Großzügige, moderne Gartenwohnung in beehrter Lage von München-Lochhausen

CODE DU BIEN: VP2522504

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

- 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: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	VP2522504	Prix d'achat	650.000 EUR
Surface habitable	ca. 73 m²	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2012	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	72.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2032	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

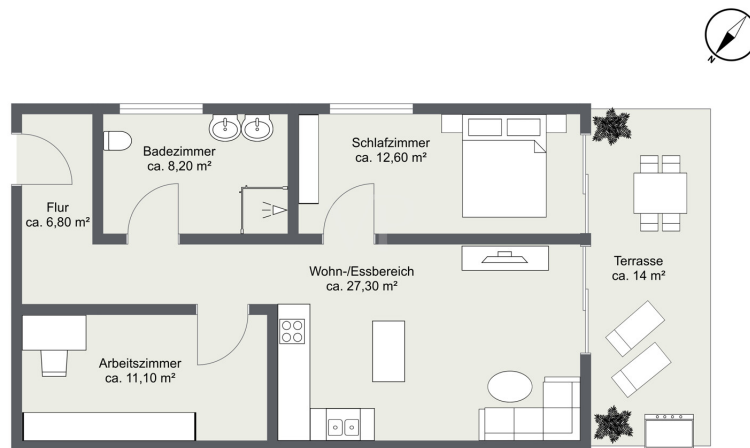
VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Secret Sale

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

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: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Une première impression

Ein Rückzugsort mit Gartencharme in München-Lochhausen

Manchmal zeigt sich Lebensqualität in den leisen Momenten – im Blick ins Grüne, im Gefühl von Raum und Ruhe. Diese Gartenwohnung in München-Lochhausen ist genau ein solcher Ort. Auf rund 73 m² Wohnfläche öffnet sich ein Zuhause, das Modernität und Geborgenheit harmonisch verbindet – mit einem privaten Garten, der das Wohnen ins Freie verlängert und für eine Atmosphäre sorgt, wie man sie sonst nur in einem Haus findet.

Erbaut im Jahr 2012 und seither mit spürbarer Sorgfalt instand gehalten, präsentiert sich diese Wohnung als ein Ort mit Bestand und Stil – perfekt für alle, die das Besondere im Alltäglichen suchen.

Leben mit Leichtigkeit und Struktur

Die klare Grundrissgestaltung schafft Raum für Alltag und Entspannung zugleich. Helle Räume, großzügige Fensterfronten und der direkte Zugang ins Grüne lassen Innen- und Außenbereich miteinander verschmelzen. Ob Sie den Morgenkaffee auf der Terrasse genießen oder barfuß durch den Garten gehen – hier lebt man mit der Natur, nicht neben ihr.

Küche mit Charakter

Die offene Küche mit hochwertigen AEG-Geräten überzeugt durch ihre funktionale Eleganz. Besonders die moderne Kücheninsel mit Thekenbereich lädt zum Verweilen ein – ideal für ein Frühstück zu zweit, spontane Gespräche oder das Glas Wein am Abend. Ein Raum, der Kommunikation und Genuss gleichermaßen fördert.

Raum für Ideen

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer bereit – flexibel nutzbar als Homeoffice, Ankleide oder Gästezimmer. So passt sich das Zuhause Ihrem Lebensstil an, statt umgekehrt.

Design trifft Wohlgefühl

Das Badezimmer ist ein Statement in Sachen Komfort: ausgestattet mit zwei Waschbecken, Dusche, Toilette von Villeroy & Boch und Fußbodenheizung. Ein Raum, der Ruhe ausstrahlt – klar gestaltet, hochwertig ausgeführt, zeitlos schön.

Wohnqualität bis ins Detail

Edler Parkettboden sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, die durch die gepflegte Bausubstanz unterstrichen wird. Ein separates Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum ergänzen das Gesamtpaket um praktische Alltagshilfen.

Der private Garten schließlich ist mehr als nur eine Außenfläche – er ist Ihr persönlicher Rückzugsort. Ein Platz für Sonne, Entspannung und kleine Feste, für Blumenbeete, Gartenmöbel oder einfach für Momente der Stille. Hier entsteht Lebensqualität, die bleibt.

*** Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers werden keine Fotos der Immobilie veröffentlicht.**

**** Für Rückfragen und Besichtigungswünsche stehen wir Ihnen jedoch jederzeit gerne persönlich zur Verfügung.**

CODE DU BIEN: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Détails des commodités

HIGHLIGHTS:

- * Baujahr 2012 – modernes Zuhause, über die Jahre liebevoll gepflegt
- * Ca. 73 m² Wohnfläche mit klarer, wohnlicher Aufteilung
- * Lichtdurchflutetes Wohnzimmer und Schlafzimmer – beide mit Zugang zu Terrasse & Garten
- * Offene Einbauküche mit hochwertigen AEG-Geräten und einladender Kücheninsel – Frühstücksplatz, Treffpunkt und Cocktailbar in einem
- * Stilvolles Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Fußbodenheizung und Ausstattung von Villeroy & Boch – Ihre persönliche Wohlfühloase
- * Zusätzlicher Raum für flexible Nutzung – Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide
- * Warmer Parkettboden für ein behagliches Wohnambiente
- * Eigenes Kellerabteil und praktischer Fahrradraum – durchdachte Extras für den Alltag

CODE DU BIEN: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Tout sur l'emplacement

Diese Erdgeschosswohnung liegt in einer besonders angenehmen und ruhigen Wohnlage von München-Lochhausen, einem Stadtteil im Münchner Westen, der ländlichen Charakter mit der Nähe zur Großstadt vereint. Lochhausen gehört zum Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied und zählt zu den grünsten und ruhigsten Wohnlagen Münchens. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, kleinen Gärtnereien sowie weitläufigen Grün- und Waldflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen.

Der historische Dorfkern mit der Pfarrkirche St. Michael verleiht dem Stadtteil eine gewachsene Identität und ein dörfliches Miteinander, das man in der Großstadt nur selten findet. Gleichzeitig bietet die Infrastruktur alles, was man für den Alltag braucht: Eine Grundschule, mehrere Kindergärten, Spielplätze sowie Sportvereine liegen in bequemer Reichweite. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Gröbenzell oder Aubing. Für den täglichen Einkauf stehen Bäcker, Metzger und kleinere Geschäfte im Ortszentrum zur Verfügung, größere Besorgungen lassen sich im nahegelegenen Gröbenzell oder im Pasinger Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erledigen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S3 verbindet Lochhausen direkt mit der Münchner Innenstadt und den westlichen Nachbarorten. Über die nahegelegene Autobahn A99 sowie die B2 gelangen Sie schnell in die umliegenden Regionen, etwa nach Dachau, Fürstenfeldbruck oder in das idyllische Fünfseenland mit Ammersee und Wörthsee.

Auch das Freizeitangebot überzeugt: In unmittelbarer Nähe laden die Lochhausener Wälder, die Langwieder Seenplatte und der Aubinger Lohe zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Reiterhöfe, Tennisanlagen und Sportvereine ergänzen das Angebot und schaffen beste Voraussetzungen für ein aktives Leben im Grünen.

Insgesamt verbindet Lochhausen das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturnähe eines gewachsenen Wohnviertels mit der hervorragenden Anbindung und Infrastruktur der bayerischen Landeshauptstadt. Ein idealer Ort für alle, die ein entspanntes Zuhause im Grünen suchen, ohne auf die Vorzüge des urbanen Lebens verzichten zu müssen.

CODE DU BIEN: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Plus d'informations

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: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

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