

Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

# Großzügiges Raumwunder mit Loggia und Patio- Souterrain in begehrter von Lochham

CODE DU BIEN: 26225028



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

**PRIX D'ACHAT: 1.680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 219,42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 466 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26225028 - 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: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26225028	Prix d'achat	1.680.000 EUR
Surface habitable	ca. 219,42 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 162 m <sup>2</sup>
Année de construction	1981	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage, 1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	79.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## La propriété



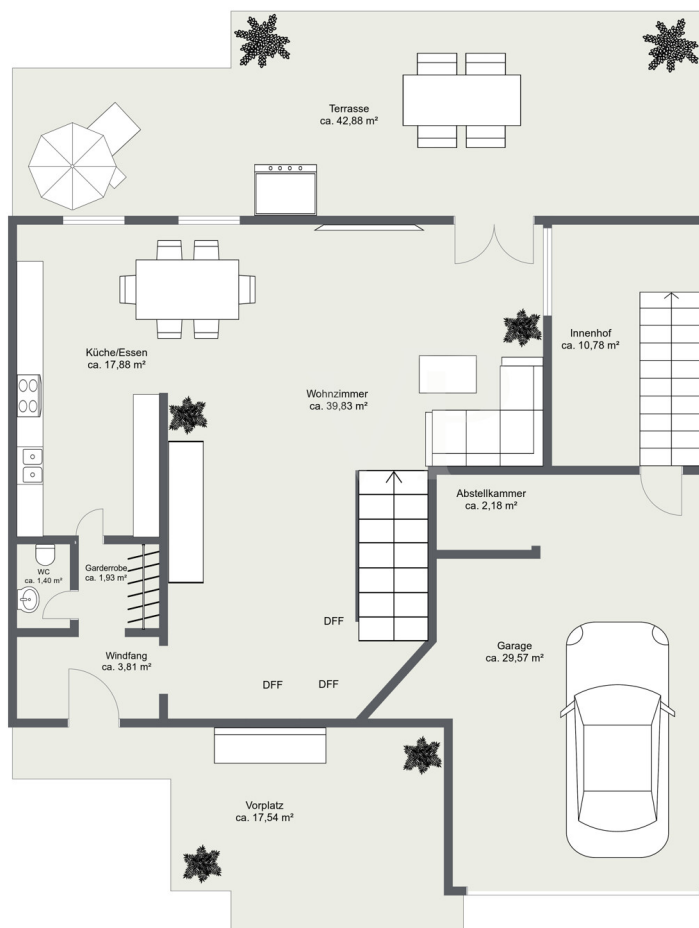
**CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

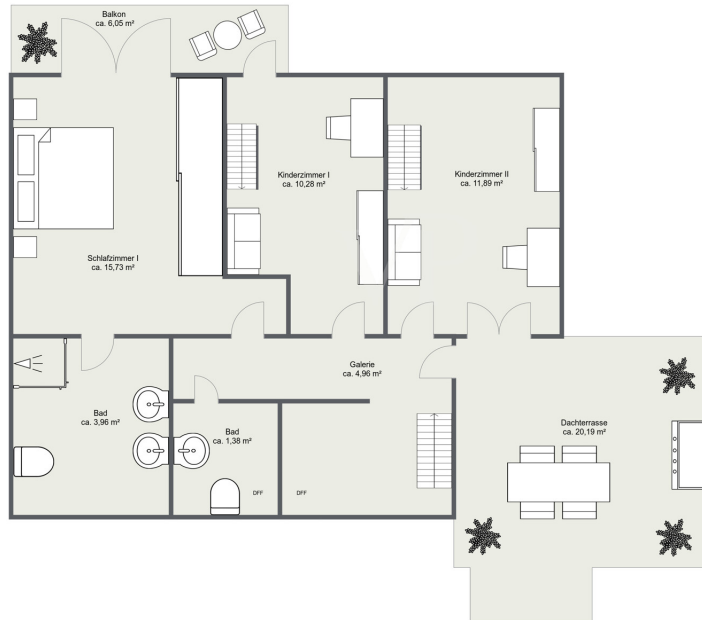
## La propriété

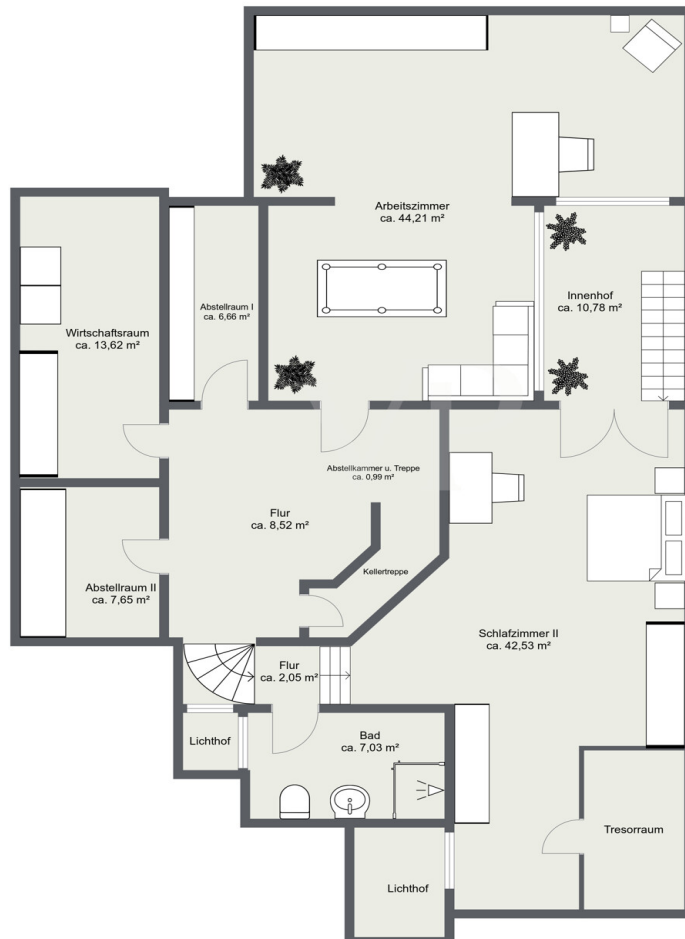


CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## 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: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Une première impression

Diese außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte in Gräfelfing vereint architektonische Raffinesse, ein durchdachtes Raumkonzept und eine bemerkenswerte Wohnatmosphäre zu einem stimmigen Gesamtbild. Auf einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen, eingewachsenen Grundstück entfaltet sich mit ca. 382 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und sechs Zimmern ein Zuhause, das Offenheit, Rückzug und Vielseitigkeit auf besondere Weise miteinander in Einklang bringt.

Der Eingangsbereich ist klassisch und funktional konzipiert. Windfang, Garderobe und Gäste-WC sind sinnvoll angeordnet und führen in das offen gestaltete Erdgeschoss.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Während Küche und Essbereich leicht erhöht angeordnet sind und eine kommunikative Einheit bilden, ist der Wohnbereich um eine Stufe abgesenkt. So entsteht eine natürliche Zonierung, die dem Raum Tiefe, Eleganz und ein hohes Maß an Wohnlichkeit verleiht.

Großzügige, bodentiefe Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten, durchfluten die Räume mit Licht und unterstreichen die Offenheit des Hauses. Ein besonderes Highlight ist die beeindruckend großzügige Terrasse, die sich zu weiten Teilen überdacht präsentiert und damit einen geschützten Außenbereich mit außergewöhnlicher Aufenthaltsqualität schafft. Sie erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und wird in den warmen Monaten zum selbstverständlichen Mittelpunkt des Hauses.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl auf stimmige Weise fort. Das Elternschlafzimmer mit Bad en suite und Zugang zum Balkon bietet einen ruhigen Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer eröffnen vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten und werden durch integrierte Schlafebenen ergänzt, die zusätzlichen Raum schaffen und den individuellen Charakter dieses Geschosses unterstreichen. Die offene Galerie verleiht der Etage zusätzliche Weite, während das Glasgeländer an der Treppe die architektonische Leichtigkeit auf elegante Weise betont.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine großzügige Loggia, die als geschützter Außenbereich ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität bietet.

Auch das Untergeschoss folgt dem anspruchsvollen architektonischen Konzept des Hauses und hebt sich deutlich von klassischen Grundrisslösungen ab. Es ist als Split-Level mit drei versetzten Ebenen gestaltet und eröffnet dadurch eine bemerkenswerte Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. Die erste Ebene umfasst den Hauptteil der Fläche mit großzügigem Hobby- und Arbeitsbereich sowie den zugehörigen Nebenräumen. Auch hier unterstreicht Parkettboden den hochwertigen, wohnlichen Charakter dieser Ebene. Über wenige Stufen erschließt sich die zweite Ebene mit dem Badezimmer. Auf der dritten Ebene befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das ebenerdig zum Innenhof liegt und über einen direkten Zugang ins Freie verfügt. Auf diese Weise entsteht ein nahezu eigenständiger Bereich mit besonderer Privatsphäre und außergewöhnlich wohnlicher Qualität.

Lichthöfe und der Innenhof sorgen auf allen Ebenen für angenehmes Tageslicht und verleihen dem Untergeschoss eine Offenheit, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Mit Terrasse, Dachterrasse, Innenhof und Vorplatz bietet die Immobilie mehrere differenzierte Außenbereiche, die je nach Tageszeit und Anlass ganz unterschiedliche Qualitäten entfalten. Das eingewachsene Grundstück unterstreicht dabei die ruhige, geschützte Atmosphäre dieses besonderen Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch eine direkt ans Haus angeschlossene Garage, einen Stellplatz davor sowie einen weiteren Stellplatz in der Tiefgarage.

Ein Haus, das nicht nur durch seine Größe überzeugt, sondern vor allem durch die Qualität seiner Räume, die Klarheit seiner Architektur und ein Wohngefühl, das weit

über das Gewöhnliche hinausgeht.

**CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

- \* Außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 382 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- \* Ca. 470 m<sup>2</sup> großes, eingewachsenes Grundstück in beehrter Lage von Gräfelfing
- \* Architektonisch durchdachtes Raumkonzept mit offen gestalteten Wohnbereichen
- \* Großzügige, bodentiefe Fensterflächen für ein offenes Wohngefühl
- \* Beeindruckend große, weitgehend überdachte Terrasse als echtes Highlight
- \* Offene Galerie mit Glasgeländer und besonders luftiger Raumwirkung
- \* Elternbereich mit Bad en suite und Zugang zum Balkon
- \* Zwei weitere Zimmer mit integrierten Schlafebenen
- \* Loggia als geschützter Außenbereich mit viel Privatsphäre
- \* Untergeschoss mit Split-Level-Konzept auf drei Ebenen
- \* Helle Wohnatmosphäre auch im Untergeschoss durch Lichtschächte und Lichthof
- \* Schlafzimmer im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Innenhof
- \* Innenhof und Vorplatz als zusätzliche Außenbereiche
- \* Direkt an das Haus angeschlossene Garage, ergänzt durch einen Stellplatz davor und einen weiteren Stellplatz in der Tiefgarage

**CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Tout sur l'emplacement

Gräfelfing präsentiert sich als ein besonders begehrter Wohnort im Münchner Umland, der durch seine stabile, wohlhabende und familienorientierte Bevölkerung besticht. Die ruhige Lage inmitten einer exzellent ausgebauten Infrastruktur, zu der eine schnelle S-Bahn-Anbindung sowie hochwertige Bildungseinrichtungen zählen, schafft eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die wirtschaftliche Stärke der Region, geprägt von zukunftsorientierten Branchen und überdurchschnittlichem Einkommen, unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und eine nachhaltige Investition legen.

Der charmante Vorort Gräfelfing überzeugt mit seinem familienfreundlichen Charakter und einer behutsam wachsenden, finanziell starken Gemeinschaft. Die hervorragende Anbindung an München über die S-Bahn-Station Lochham, die in nur etwa 7 Minuten fußläufig erreichbar ist, sowie die Nähe zu Autobahnen und dem Flughafen ermöglichen eine stressfreie Mobilität für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die ruhige, grüne Umgebung mit einem geringen Kriminalitätsniveau schafft ein sicheres und geborgenes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern sich rundum wohlfühlen.

Für Familien bietet Gräfelfing ein vielfältiges Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Vom Waldorfkindergarten bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen wie dem Kurt-Huber-Gymnasium, das in etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar ist, finden Kinder hier optimale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Förderung. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe laden großzügige Parks wie der Lindenplatz und der Radlbäckplatz, nur 4 bis 5 Minuten zu Fuß entfernt, zu entspannten Stunden im

Freien ein. Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung fördern die aktive Freizeitgestaltung der ganzen Familie. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, beispielsweise die Jahnapotheke in nur 9 Minuten Fußweg, bestens gewährleistet. Auch für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Feinkostläden in angenehmer Nähe zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind und den Alltag erleichtern.

Die Kombination aus einer sicheren, naturnahen Umgebung, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**CODE DU BIEN: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## 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: 26225028 - 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](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)