

**Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

????????? ???????? ?????????? ?? ?????????????? ???  
???????? ?????? ?? ??? ?????????????????? ??????????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25225050**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.190.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 233,16 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 713 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

?? ??? ??????

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| ????????        | 25225050                  |
| ????????        | ca. 233,16 m <sup>2</sup> |
| ????? ?????     | ????????????? ?????       |
| ????????        | 8                         |
| ????????? ???   | 6                         |
| ????????        |                           |
| ????????        | 2                         |
| ???? ?????????  | 1954                      |
| ????? ????????? | 1 x ??????                |

|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????        | 1.190.000 EUR                                                                         |
| ????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ?????????     | 1974                                                                                  |
| ???????? ????????? | ??????                                                                                |
| ??????             | ???????, WC<br>???????????, ??????,<br>??????????????<br>???????, ????????            |

Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |

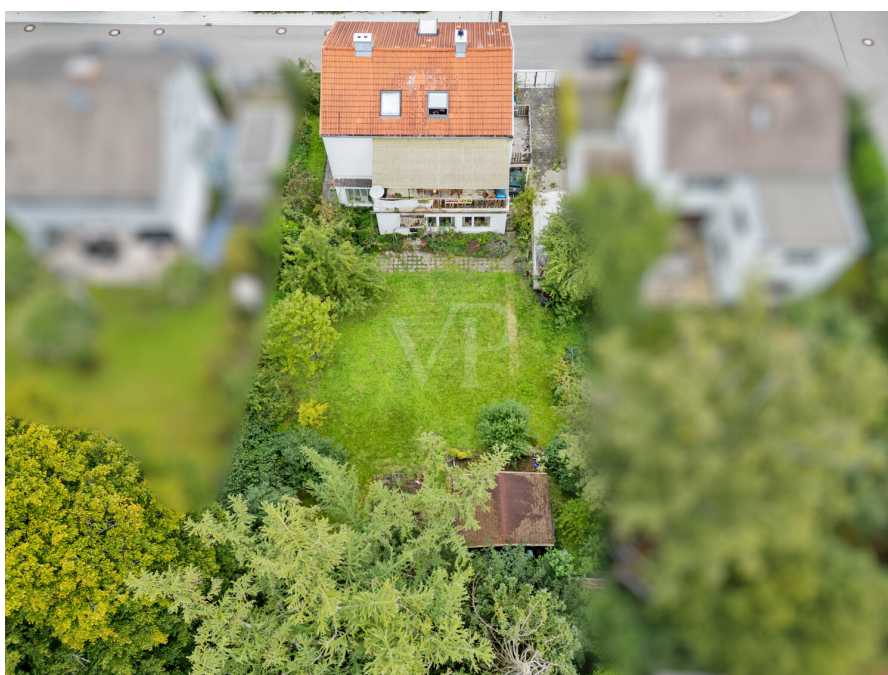
**Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

**?? ???????**



Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

?? ???????



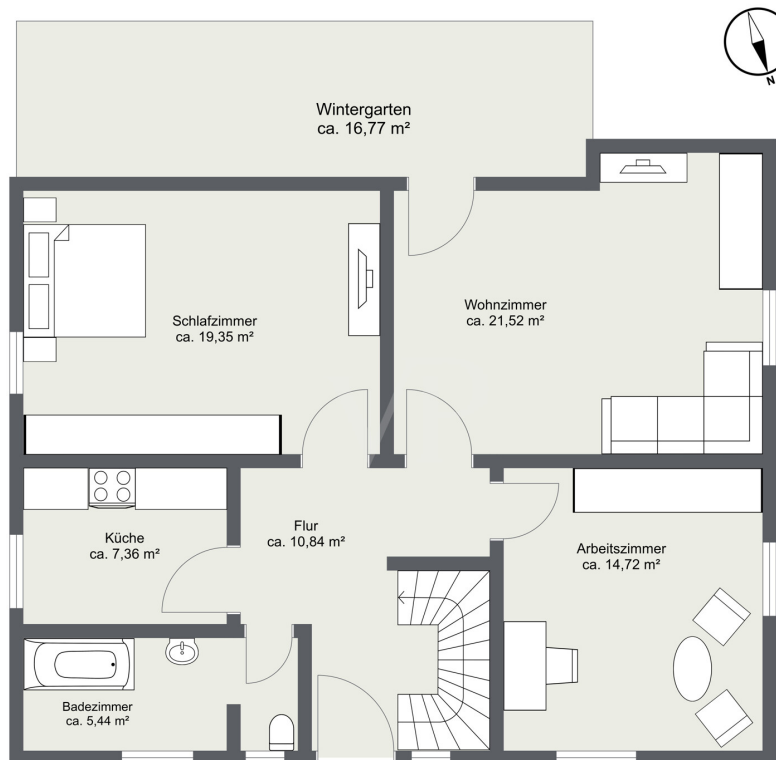
**Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

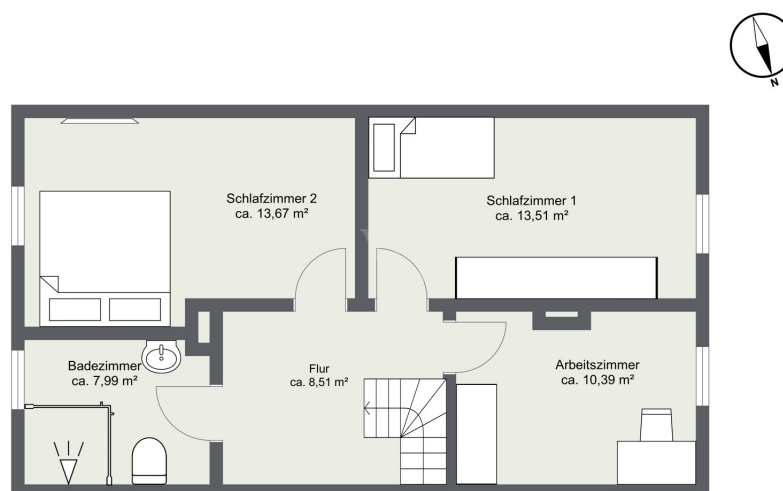
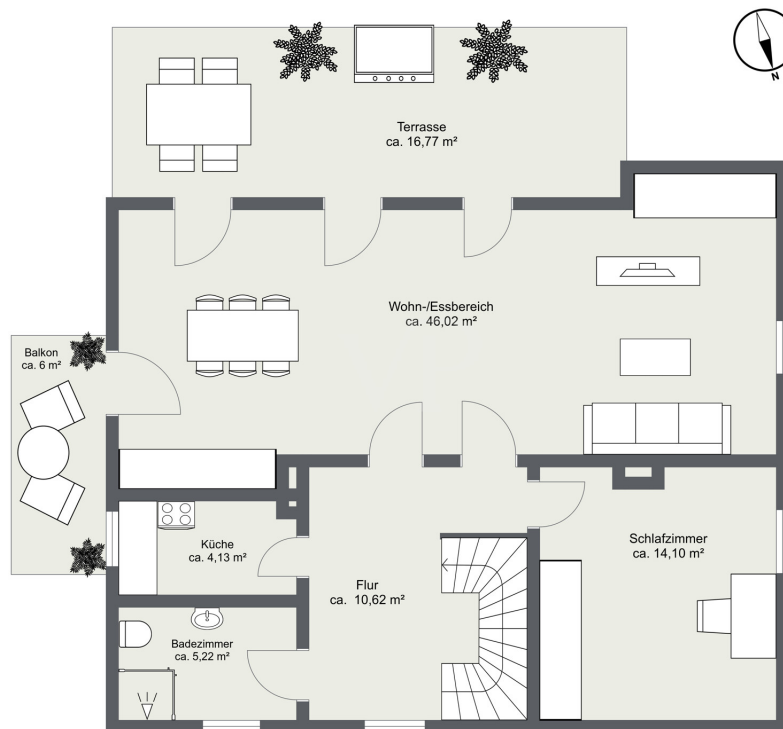
**?? ???????**

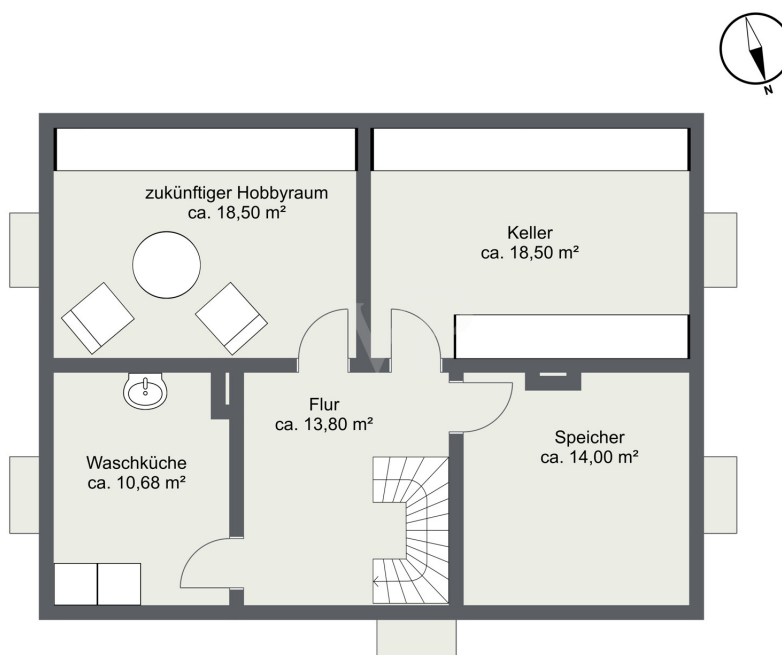


Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

?? ???? ?????

????????? ??????? ????????? ?? ?????????? ???? ?? ?????? ???????????????? ??? Gräfelting.  
 ??? Gräfelting, ??? ?? ?? ?? ?? ????????????? ?????????????? ??? ??????? ?? ????????, ???  
 ? ??????? ?????????, ?????????? ?? 1954, ?? ??????????. ?????????? ?? ????????? 713 ?.? ??  
 ????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????  
 ??????????. ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????????????? ??????????, ??? ?? ??????? ??????  
 ????????? ?? ?? ??????? ???, ?????????? ?? ??????? ?? ?????????????????????? ?????????? ??????  
 ??????????????????. ? ?????????????????? ?? ?????????????????????? ?? ?? 1974, ?????? ?? ?  
 ?????????? ?? ?????????????? ?????, ?????????????? ?? ?????? ?? ???????, ??????????????  
 ??????????????. ?? ?????????? ??????????? ??????? ?? ?? 2019 ?????????????? ?????????? ??????  
 ??????????????. ?? ????????? 233,16 ?.?. ?????? ?????????????, ?? ?????? ?????????????????? ?? ?? ??????  
 ??????? ?? - ????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ???? ? ?? ?????????? ??????????  
 ???????. ?????????: ? ?????? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????????  
 ??????????. ?? ??????????, ?? ??????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ??????????. ?? ?? ?????  
 ???? ????????????? ?? ?????? ??????? ?? ?????? ??????????? ?? ?????????? ?????????????? - ?? ?????????  
 ?????? ?? ?? ?????????????? ?? ?? ?? ??????????. ?? ??, ?????????? ??????? ?? ?????? ??????  
 ??????????? ?? ?? ??????. ?? ?????????????????? ?????? ???? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????  
 ?? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?????? ??????????????. ?? ?????? ?? ?????????????, ?? ?????????  
 ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????.  
 ??????? ??????: ? ?????? ??????? ?????????????????????? ?? ?? ??????????, ?????? ??????????  
 ??????????. ? ?????????? ?? ?? ??????? ?????? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??  
 ?? ?????????, ?????????????????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ???????. ? ?????? ?????????????? ??  
 ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ??????????. ? ?????????? ??????????????  
 ?????????????? ?? ?????????, ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??  
 ?????????????? ??????. ?? ??, ?????????? ?? ?????? ??????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ??????  
 ?????????????????????, ?????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????????????? - ?????????? ?? ??  
 ?????????????? ?? ?????? ?? ? ?? ?????????????? ?? ??????. ?? ?? ??????????????????, ?????? ? ??????  
 ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ??????????. ??????: ? ?????? ?????????????? ?? ?????  
 ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ??????????????. ?? ?????????????????? ?????????????????? ??????  
 ?????????????? ?????? ?? ?? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ??  
 ?????????????? ?????????? ? ?????????????????? ??????. ?? ?? ?????????? ?????????????????????? ?? ?? ??????.  
 ??? ?? ?? ?????? ?????, ? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????????, ?????????????????? ??  
 ?????????? ?????????????????? ???????. ?????????: ?? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????, ??????????  
 ?????????, ?????????? ?? ?????????? ??????, ?????????????? ? ?????????????????????? ??????. ?? ??????????  
 ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?????? (????????????????? ??  
 2019) ?????????????????? ?????? ?? ??????????. ??????: ? ?????????????????? ?????? ?????? ?? ??????????????  
**highlight:** ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??????????????  
 ?????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????? ???????. ??????? ??????? ?? ??????????????

?????? ?? ?? ???? ?? ???? - ???? ?? ???????, ???? ????????? ???? ?? ??  
???????? ??????. ?? ??????? ??????? ????? ????? ????????????????? ???? ??  
???? ????? ??????????? ?? ??????. ??? ? ?????? ??????? ????? ? ??????  
???????? ?? ?????? ??????? ?? ?????????? ????? ?? **Gräfelfing** ?? ??????? ?? ??  
?????????????? ??????? ?? ?? ??? ?? ?????.

**Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

**????????????? ??? ????????**

- \*Baujahr 1954 – gepflegtes Zweifamilienhaus mit Charakter
- \*Großzügiges 713 m<sup>2</sup> Grundstück in sonniger Südausrichtung
- \*Ca. 220 m<sup>2</sup> 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

**Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 266.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

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)

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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