

Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

Ελκυστική διώροφη κατοικία με θερμοκήπιο και άφθονο χώρο σε ένα καταπράσινο περιβάλλον.

Αριθμός ακινήτου: 25225050



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.190.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 233,16 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 713 m²

Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25225050	Τιμή αγοράς	1.190.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 233,16 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	1974
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	6	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1954		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	266.05 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2019

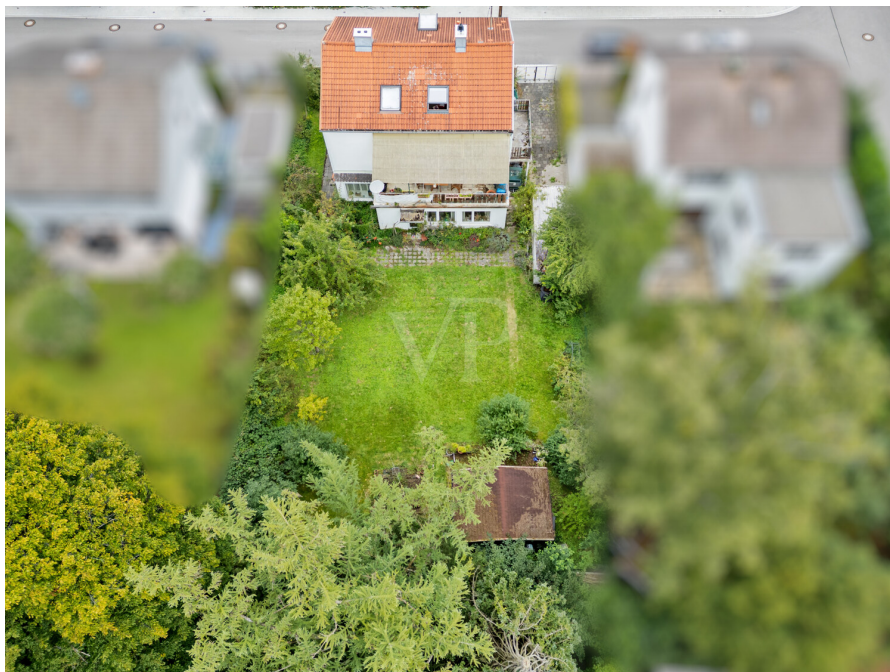
Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

Το ακίνητο



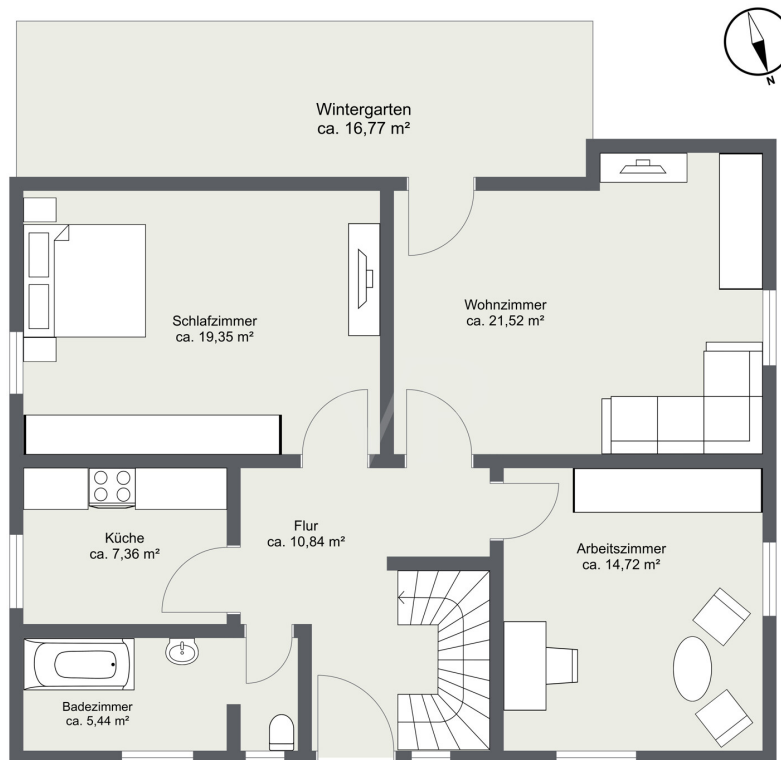
Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

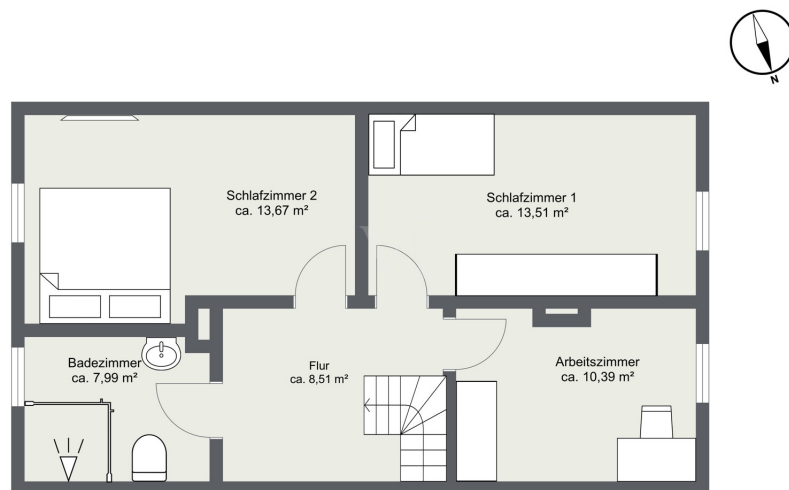
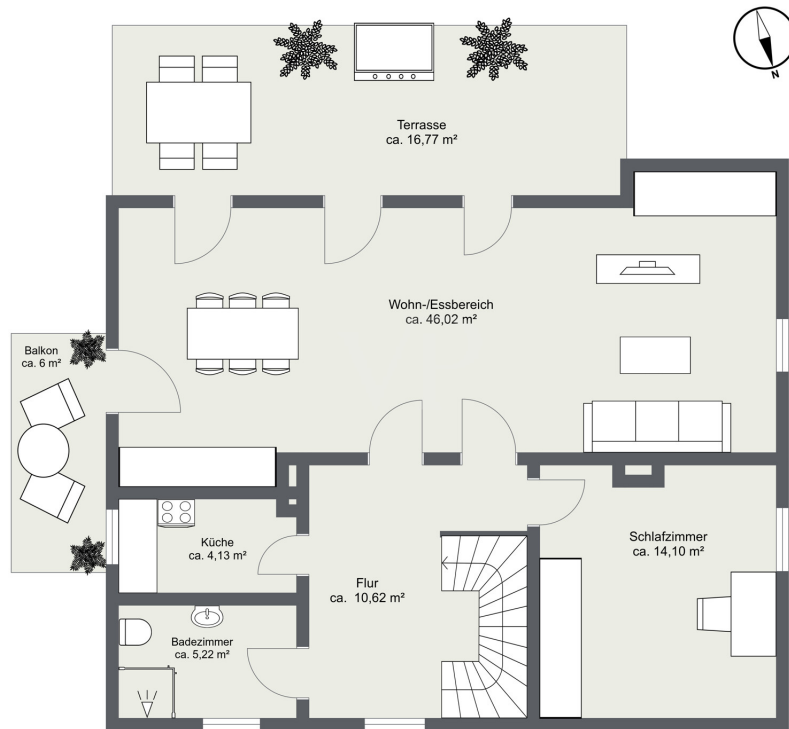
Το ακίνητο

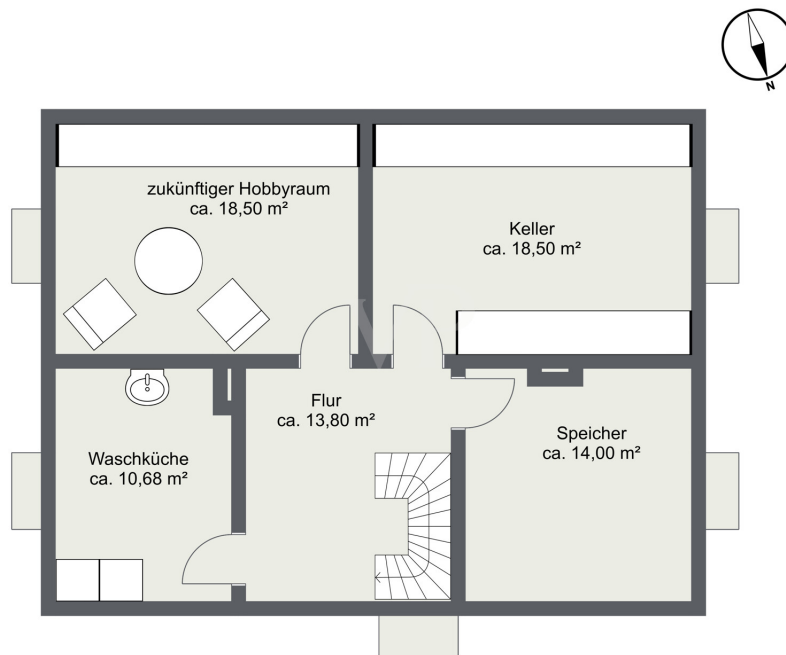


Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

Κάτοψη







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

Μια πρώτη εντύπωση

Ελκυστική διώροφη κατοικία με χειμερινό κήπο και νότιο προσανατολισμό στο Gräfelfing. Στο Gräfelfing, μια από τις πιο περιζήτητες κηπουπόλεις στην περιοχή του Μονάχου, αυτή η διώροφη κατοικία, χτισμένη το 1954, σας περιμένει. Βρίσκεται σε οικόπεδο 713 τ.μ. με ηλιόλουστο νότιο προσανατολισμό και προσφέρει ιδανικές συνθήκες για ατομική διαβίωση. Το σπίτι βρίσκεται σε καλοδιατηρημένη κατάσταση, αλλά σε μεγάλο βαθμό σύμφωνο με την ηλικία του, επομένως θα πρέπει να προγραμματιστούν ορισμένα μέτρα εκσυγχρονισμού. Ο εκσυγχρονισμός που πραγματοποιήθηκε ήδη το 1974, καθώς και η προσθήκη του χειμερινού κήπου, προσδίδουν στο σπίτι μια φιλική, ηλιόλουστη ατμόσφαιρα. Ένα σύστημα θέρμανσης αερίου από το 2019 εξασφαλίζει σύγχρονη άνεση διαβίωσης. Με περίπου 233,16 τ.μ. χώρου διαβίωσης, το σπίτι εντυπωσιάζει με την καθαρή κάτοψή του - ιδανικό για οικογένειες που χρειάζονται χώρο ή για διαβίωση πολλαπλών γενεών. Ισόγειο: Ο χώρος εισόδου σας καλωσορίζει και σας προσφέρει μια άνετη αίσθηση σπιτιού. Στα αριστερά, θα βρείτε την τουαλέτα επισκεπτών και την κουζίνα. Με θέα στον κήπο βρίσκεται το άνετο σαλόνι με άμεση πρόσβαση στο φωτεινό θερμοκήπιο - ένα υπέροχο μέρος για να απολαύσετε τη θέα στο πράσινο. Από εδώ, μπορείτε επίσης να έχετε άμεση πρόσβαση στον κήπο. Το υπνοδωμάτιο κάνει αυτό το επίπεδο ιδιαίτερα άνετο και τονίζει τον χαρακτήρα του ως ξεχωριστό χώρο διαβίωσης. Στο τέλος του διαδρόμου, ένα φωτεινό γραφείο συμπληρώνει τον διαθέσιμο χώρο και είναι ιδανικό για γραφείο στο σπίτι. Πρώτος Όροφος: Ο πρώτος όροφος χαρακτηρίζεται από μια ευρύχωρη, σαφώς δομημένη διάταξη. Η κουζίνα και το μπάνιο είναι λειτουργικά σχεδιασμένα ως προς το μέγεθος και τη διάταξη, εξασφαλίζοντας υψηλό επίπεδο καθημερινής άνεσης. Ο χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας εκτείνεται σε ολόκληρη τη νότια πλευρά του σπιτιού. Ο ανοιχτός σχεδιασμός δημιουργεί μια φωτεινή, φιλόξενη ατμόσφαιρα και συνδέει ιδανικά τον εσωτερικό και τον εξωτερικό χώρο. Από εδώ, μπορείτε να έχετε πρόσβαση στην ηλιόλουστη

βεράντα με νότιο προσανατολισμό, καθώς και στο μπαλκόνι με ανατολικό προσανατολισμό - ιδανικό για να ξεκινήσετε τη μέρα σας ή να χαλαρώσετε το βράδυ. Με ένα υπνοδωμάτιο, αυτός ο όροφος προσφέρει μια ισορροπημένη και άνετη διάταξη. Σοφίτα: Η σοφίτα προσφέρει μια καλά μελετημένη διάταξη και επιπλέον χώρο διαβίωσης. Δύο υπνοδωμάτια δημιουργούν ζεστά καταφύγια κάτω από την οροφή. Ένα γραφείο παρέχει ένα ιδανικό περιβάλλον για στοχευμένη εργασία ή δημιουργικά έργα. Αυτό το επίπεδο συμπληρώνεται από ένα μπάνιο. Μαζί με τον επάνω όροφο, η σοφίτα σχηματίζει ένα αυτόνομο διαμέρισμα, προσφέροντας μια ποικιλία δυνατοτήτων χρήσης. Υπόγειο: Το πλήρες υπόγειο διαθέτει δύο μεγάλα, ευέλικτα δωμάτια, ιδανικά ως δωμάτια χόμπι, εργαστήρια ή αποθηκευτικούς χώρους. Ένα ξεχωριστό πλυσταριό και το βοηθητικό δωμάτιο με το σύστημα θέρμανσης αερίου (εγκατεστημένο το 2019) ολοκληρώνουν αυτό το επίπεδο. Κήπος: Ο ηλιόλουστος κήπος είναι ένα πραγματικό highlight: Σας προσκαλεί να περάσετε χρόνο με φίλους και οικογένεια και προσφέρει άφθονο ανοιχτό χώρο για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Μπορεί επίσης να σχεδιαστεί σύμφωνα με τις δικές σας προτιμήσεις - είτε με παρτέρια, χώρο παιχνιδιού είτε με μια επιπλέον βεράντα. Ένα ευρύχωρο υπόστεγο κήπου παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Ένα μόνο γκαράζ ολοκληρώνει την προσφορά. Αυτή η διώροφη κατοικία είναι η ιδανική ευκαιρία για όποιον αναζητά ένα γοητευτικό σπίτι στο Gräfelfing και επιθυμεί να το εκσυγχρονίσει σύμφωνα με το δικό του όραμα.

Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- *Baujahr 1954 – gepflegtes Zweifamilienhaus mit Charakter
- *Großzügiges 713 m² Grundstück in sonniger Südausrichtung
- *Ca. 220 m² 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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 266.05 kwh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com