

**Gräfelfing – Lochham**

????????? ???? ?????????????? ?? ???? ?????????? ??????  
????????????????? ??? ?????????????? ??????????????  
?????????????

---

????????? ??????: 25225054



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

---

???? ??????: 930.000 EUR • ??????????: ca. 156,5 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????? ?: 207 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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

????????? ??????????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25225054
???????????	ca. 156,5 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	3
???? ????????????	1972
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	930.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
???????????	???????
???????????	???????????, WC ???????????, ????, ???????????????, ???????????, ????

????????? ??????????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	03.09.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	74.66 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	B
???????????????	1972
???????????	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

?? ??????



???????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

?? ??????



???????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

?? ??????



???????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

?? ???????



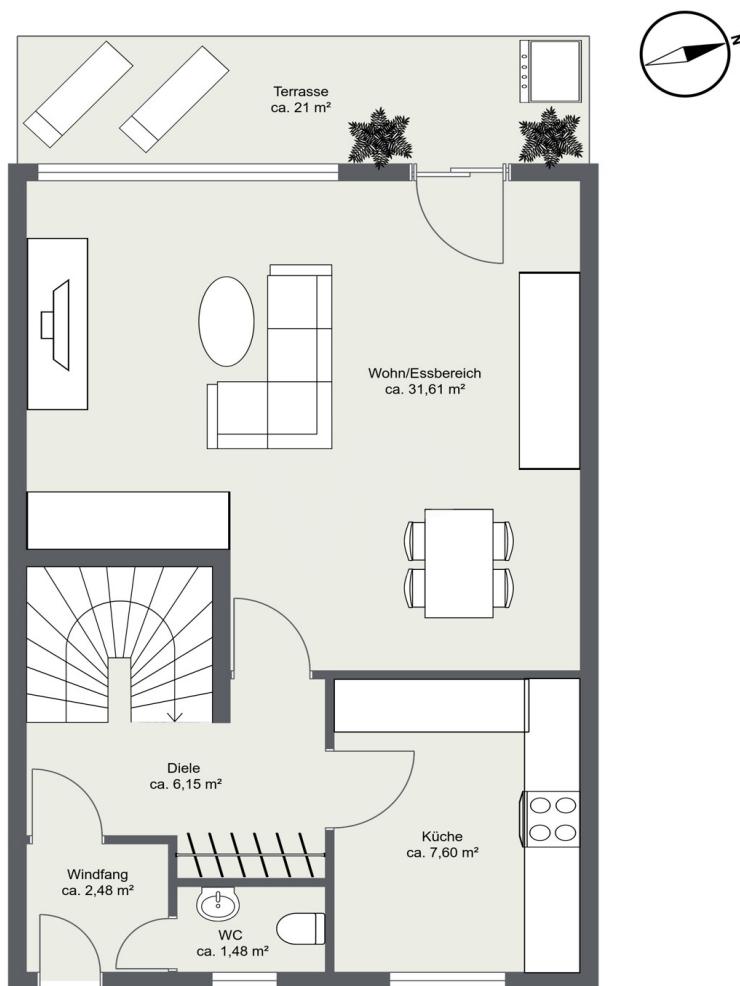
???????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

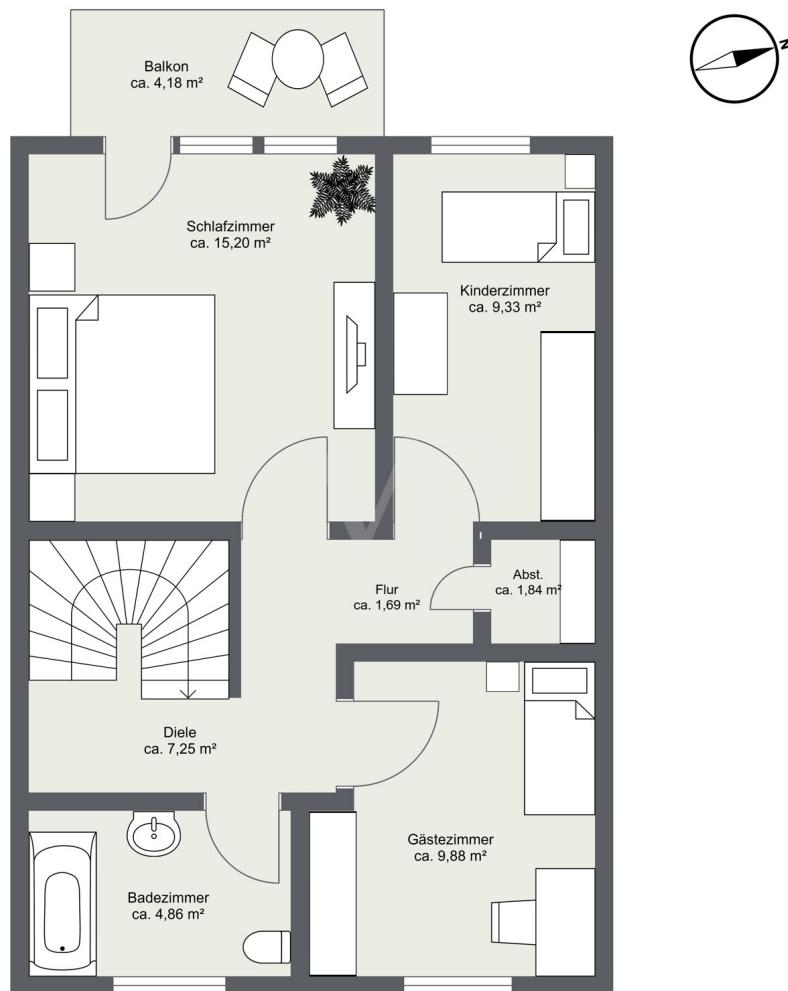
?? ???????

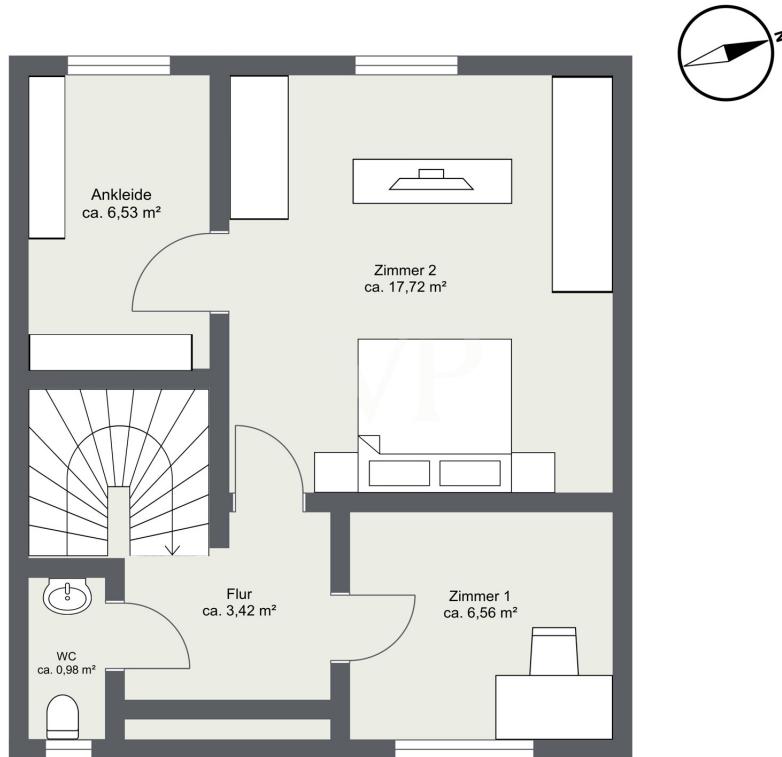


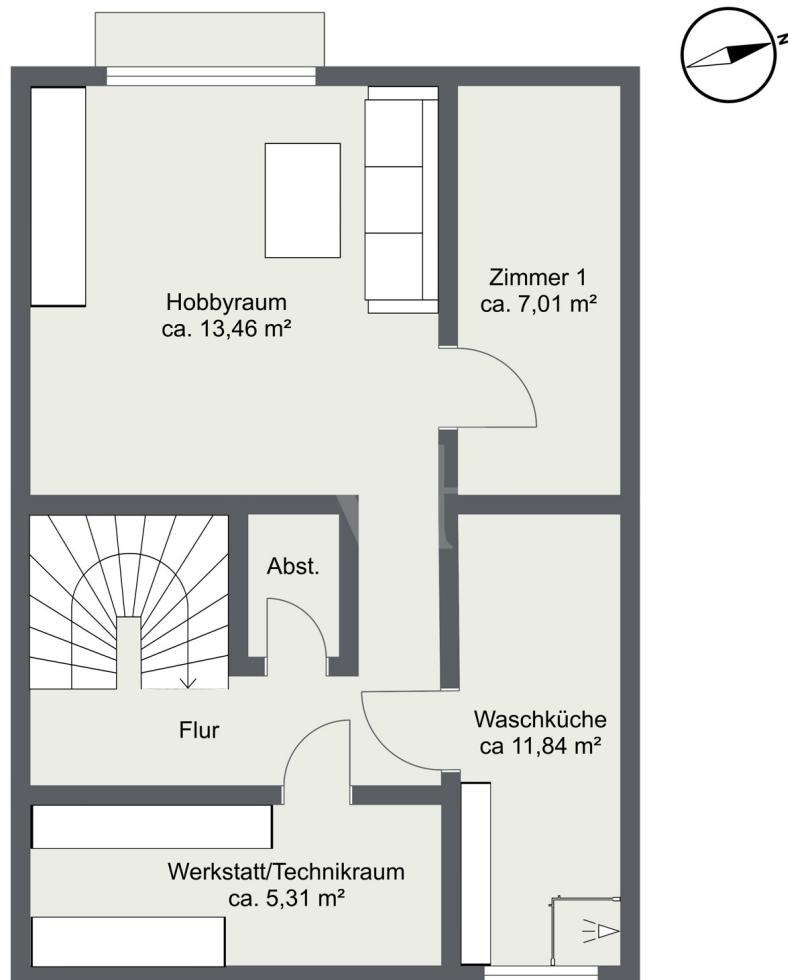
???????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

???????









????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

???????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## ??? ????

???? ?????? ?? ?????????? – ?????? ??? ?? ??????? ??? . ?????? ? ??????????????,  
????????? ?? 1972, ?????? ??? ?????????????? ??? ?? ??? ?????? ?????? – ?????? ???  
????? ?????? ??????????. ?? ?????? 207 ?.?. ?????????? ??? ?????? 156,50 ?.?.  
????? ??????????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????  
????????? ??? ??? ?????????? ?????? ??????????. ? ?????? ?????????? ??????????  
??, ? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??  
????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????  
– ??? ?? ?????????? ?? ?????? ?? ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?? ??? ???.  
??, ?????? ??? ??? . ? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??????????  
?? ??????????. ???, ?????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????,  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? . ? ??? ?????????? ???  
????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????? ???  
????????? – ?????? ??? ?????????? ??????????, ?????????? ??? ? ?????? ???  
????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ???  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????  
??, ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????, ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??????  
??, ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????, ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??????  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? . ??? WC ?????????? ?????????? ??  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ??  
????? ?: ??? ?????? ?????, ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ??????  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? - ??? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? - ??? ?????? ?????? ???  
????? ?: ? ?????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ???, ?????? ??? ??  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? . ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
?? ?? ?????? ??, ?? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? . ?????????? & ?????????? : ? ?????? ?????? ?????? ??? ?? ???

?????? ?????????? ??? ??????? ?????????? ????????. ?? ?????? ??????????  
????????? 74,66 kWh (????? ?????????? ?????? ????), ?? ?????? ??????  
????????????? ?????????? ??? ?????? ????. ?? ?????????? ??????????????: ????  
?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? - ??? ?????? ?????????? ????. ?? ???  
????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ????????????, ?????????? ??  
????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ?? ??? ?????? ??? ??????. ??  
?????????????, ?????????????? ????????, ?? ?????? ??? ?????? ??  
????????????? ??? ?????? ??? ?????, ??? ?????? ?????????? ????????????  
????????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??  
????????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??  
????????? ???.

????????? ??????????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## ???????????????? ??? ????????

### HIGHLIGHTS:

- \* Charmantes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1972 mit viel Platz für Ihre Wohnideen
- \* Ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem sonnigen Grundstück von rund 207 m<sup>2</sup>
- \* 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

???????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 74.66 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

????????????? ??????????????

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

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)