

Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Vonzó kétlakásos ház télikerttel és rengeteg térrrel,
zöld környezetben.

VP azonosító: 25225050



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 233,16 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 713 m²

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Áttekintés

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------|---|
| VP azonosító | 25225050 | Vételár | 1.300.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 233,16 m ² | Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teto formája | Nyeregteto | Modernizálás / felújítás | 1974 |
| Szobák | 8 | Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hálószobák | 6 | Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |
| Fürdoszobák | 2 | | |
| Építés éve | 1954 | | |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs | | |

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|--|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer | Központifutés | Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Energiaforrás | Gáz | Teljes energiaigény | 266.05 kWh/m ² a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 17.09.2035 | Energiahatékonysági besorolás / | H |
| Energiaforrás | Gáz | Energetikai tanúsítvány | |
| | | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2019 |

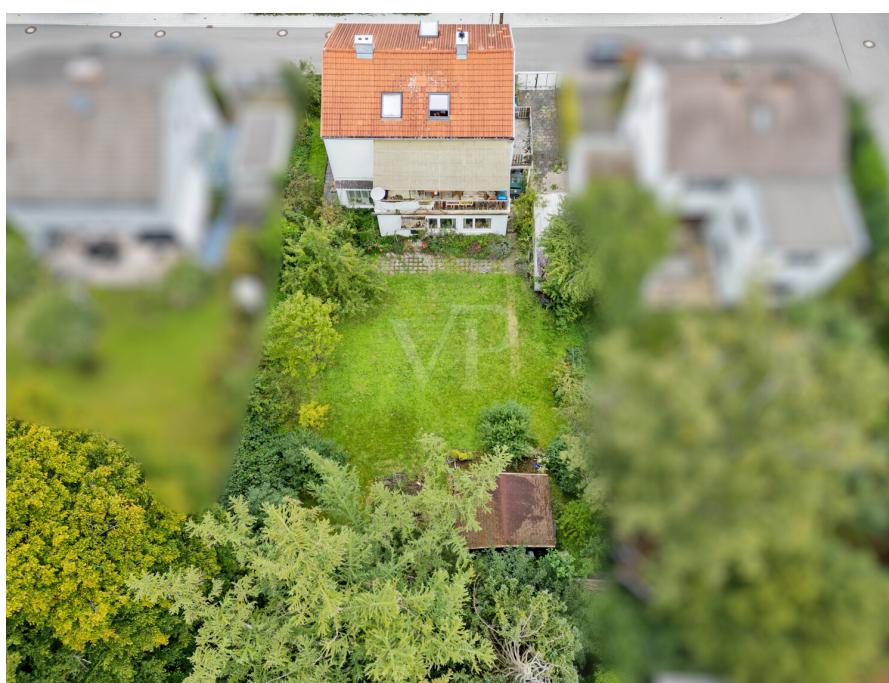
VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Az ingatlan



VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Az ingatlan



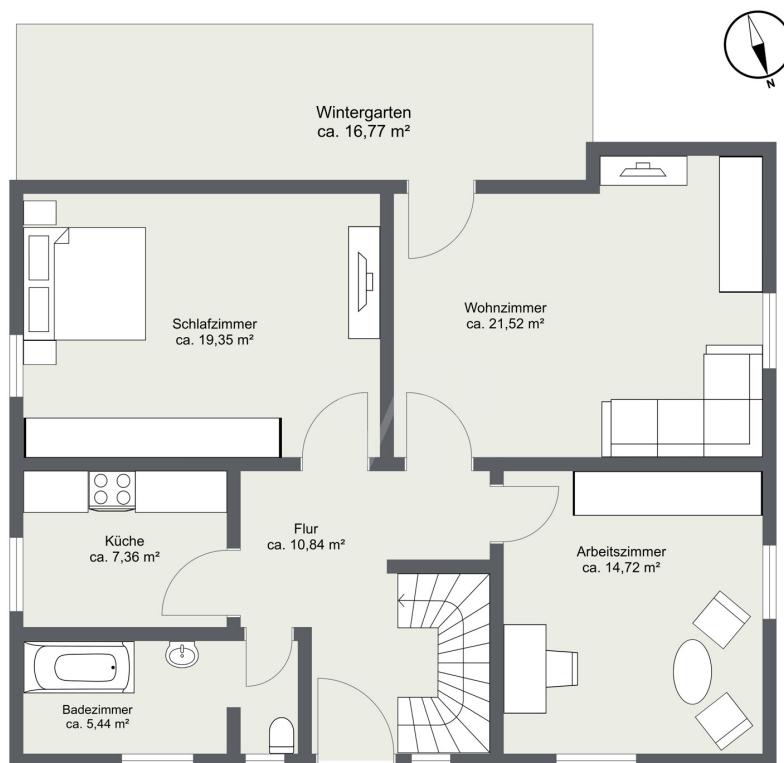
VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

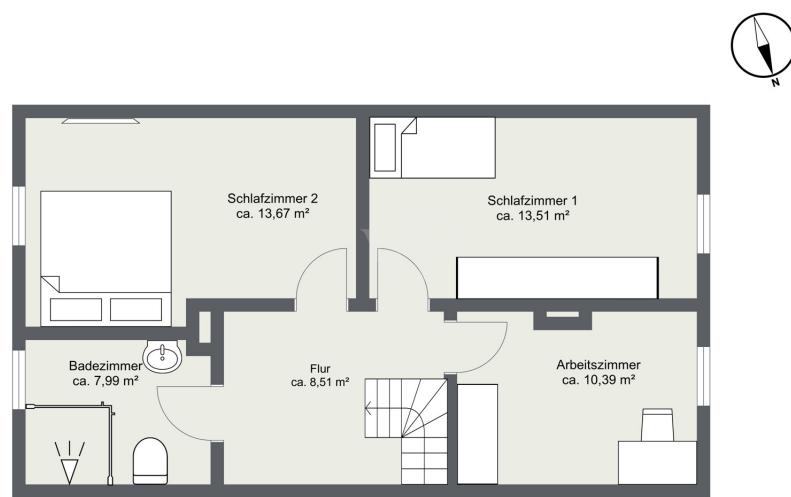
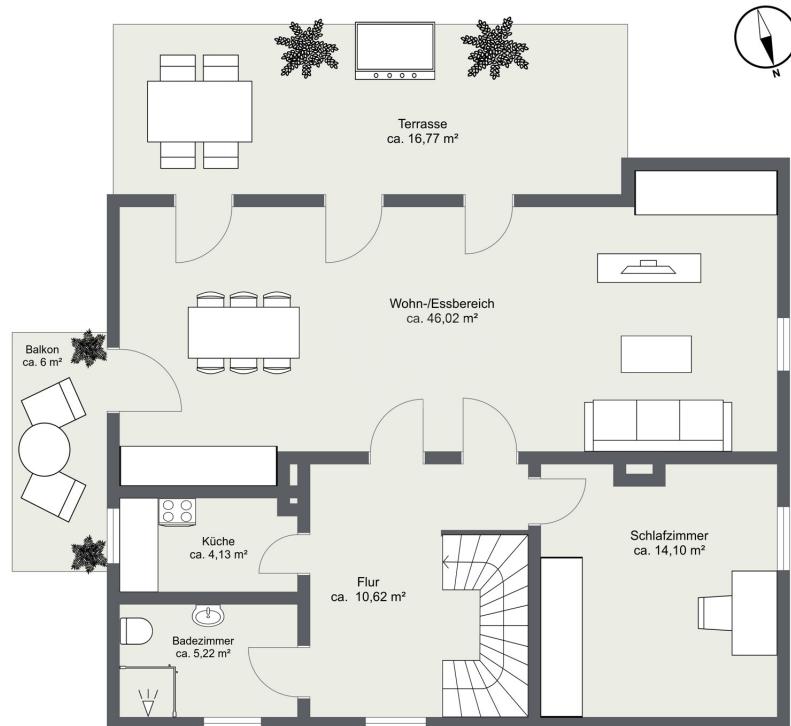
Az ingatlan

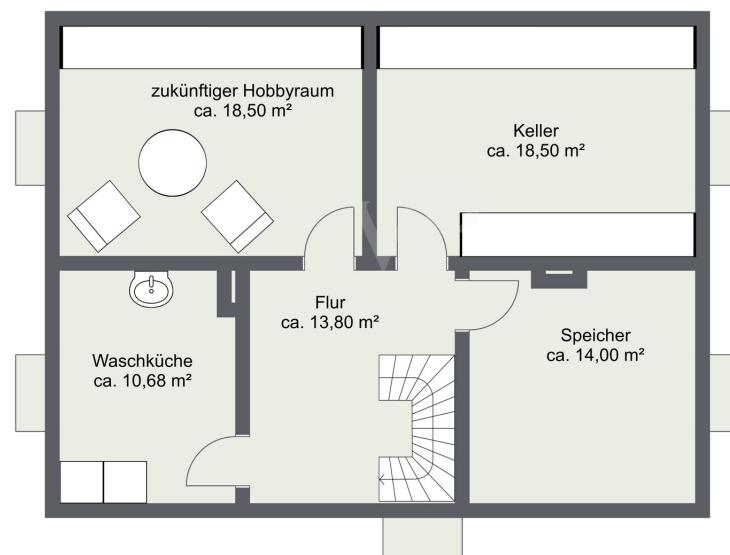


VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Az elso benyomás

Vonzó kétszintes családi ház télikerttel és déli fekvéssel Gräfelfingben. Gräfelfingben, a müncheni környék egyik legkeresettebb kertvárosában várja Önt ez az 1954-ben épült kétszintes családi ház. Egy 713 m²-es, napos, déli fekvésű telken fekszik, és ideális feltételeket kínál az egyéni lakhatáshoz. A ház jó állapotban van, de nagyrészt összhangban van a korával, ezért érdemes néhány modernizációs intézkedést betervezni. Az 1974-ben már elvégzett modernizáció, valamint a télikert hozzáépítése barátságos, napsütötte hangulatot kölcsönöz a háznak. A 2019-tol telepített gázfutési rendszer biztosítja a modern lakhatási kényelmet. A körülbelül 233,16 m² lakóterülettel rendelkező ház letisztult alaprajzával lenyugözo – ideális tágas családok vagy többgenerációs együttélés számára. Földszint: A bejárat fogadja Önt, és otthonos érzetet kelt. Balra található a vendég WC és a konyha. A kertre néz a hangulatos nappali, ahonnan közvetlenül át lehet jutni a világos télikertbe – csodálatos hely a zöld növényzet látványának élvezetére. Innen közvetlenül a kertbe is be lehet jutni. A hálószoba különösen kényelmessé teszi ezt a szintet, és hangsúlyozza annak különálló lakótér jellegét. A folyosó végén egy világos dolgozószoba teszi teljessé a rendelkezésre álló teret, amely ideális otthoni irodának. Elso emelet: Az elso emeletet tágas, világos elrendezés jellemzi. A konyha és a fürdoszoba méretét és elrendezését tekintve funkcionálisan lett kialakítva, biztosítva a minden nap kényelem magas szintjét. A nappali és étkező a ház teljes déli oldalán húzódik. A nyitott teru kialakítás világos, barátságos lékgört teremt, és ideálisan összeköti a belső és a külső tereket. Innen juthatunk ki a napsütötte déli fekvésű teraszra, valamint a keleti fekvésű erkélyre – tökéletes a napkezdéshez vagy az esti pihenéshez. Egy hálószobával ez az emelet kiegynélyezz és kényelmes elrendezést kínál. Tetotér: A tetotér átgondolt elrendezést és további lakóteret kínál. Két hálószoba hangulatos menedéket teremt a teto alatt. A dolgozószoba ideális helyszínt biztosít a koncentrált munkához vagy a kreatív projektekhez. Ezt a szintet egy fürdoszoba egészíti ki. A felső emelettel együtt a tetotér egy önálló lakást alkot, amely számos felhasználási lehetőséget kínál. Alagsor: A teljes alagsor két nagy, sokoldalú helyiséggel rendelkezik, amelyek ideálisak hobbiszobának, muhelynek vagy tárolóhelyiségeknek. Egy külön mosókonyha és egy gázfutéses (2019-ben telepített) háztartási helyiség teszi teljessé ezt a szintet. Kert: A napsütötte kert igazi fénypontról: Csábít a barátokkal és a családdal töltött idore, és boséges nyitott teret kínál a szabadtéri pihenéshez. Saját preferenciák szerint is kialakítható – legyen szó virágágyásokról, játszótérrel vagy egy további teraszról. Egy tágas kerti fészer extra tárolóhelyet biztosít. Egyetlen garázs teszi teljessé a kínálatot. Ez a kétlakásos ház ideális lehetőség mindenek számára, akik egy bájos otthont keresnek Gräfelfingben, és saját elképzéléseik szerint szeretnék modernizálni azt.

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Részletes felszereltség

- *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

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Minden a helyszínrol

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 ausgebauten 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.

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com