

Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Vonzó kétlakásos ház télikerttel és rengeteg térrel, zöld környezetben.

VP azonosító: 25225050



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

VÉTELÁR: 1.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 233,16 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 713 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25225050</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 233,16 m<sup>2</sup></b>
Teto formája	<b>Nyeregteto</b>
Szobák	<b>8</b>
Hálósobák	<b>6</b>
Fürdoszobák	<b>2</b>
Építés éve	<b>1954</b>
Parkolási lehetőségek	<b>1 x Garázs</b>

Vételár	<b>1.190.000 EUR</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizálás / felújítás	<b>1974</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	<b>Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély</b>

**VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	266.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

**VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## Az ingatlan



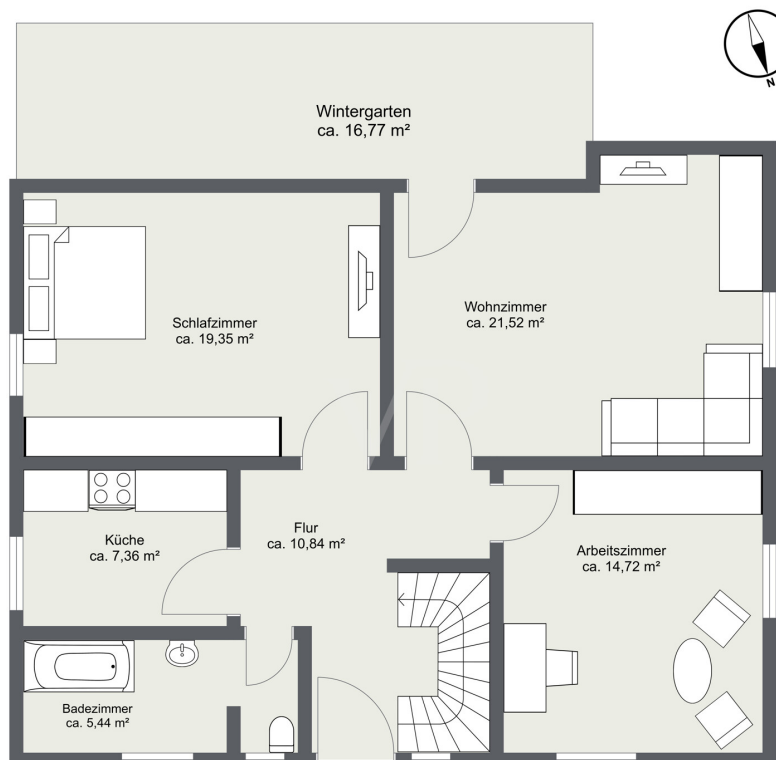
**VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

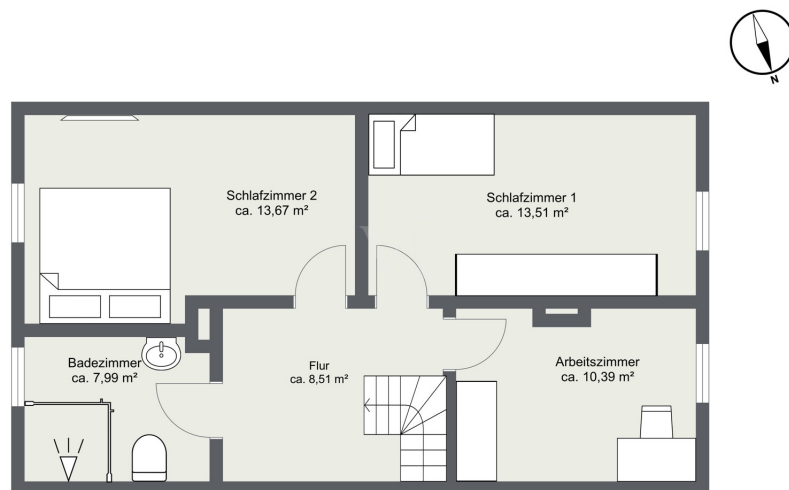
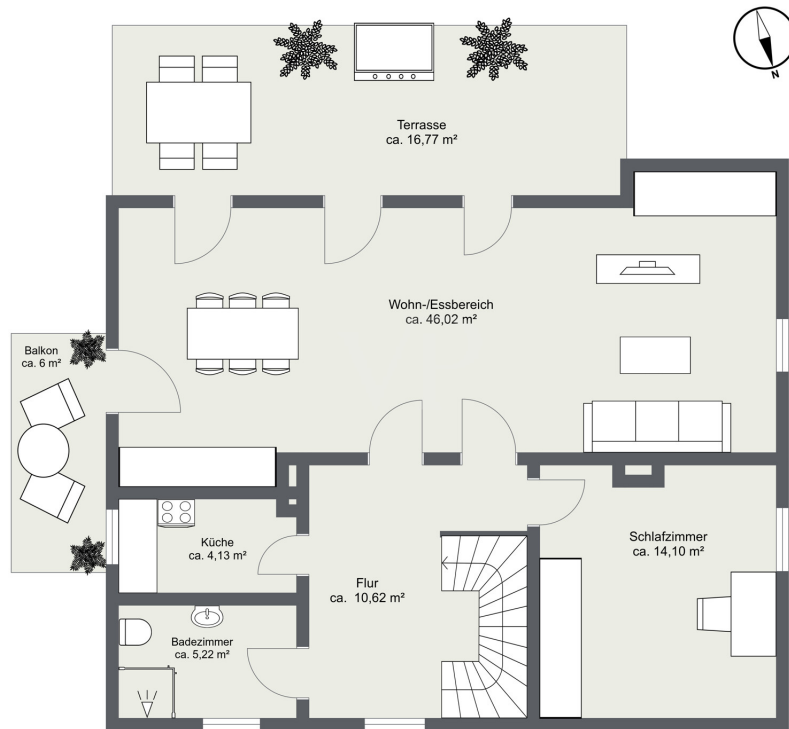
## **Az ingatlan**

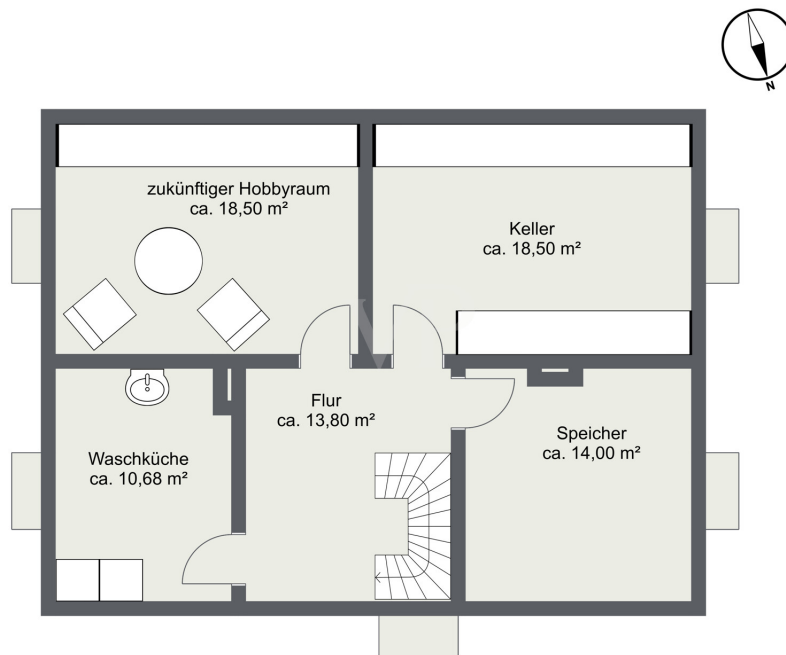


VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## 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 első 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 m<sup>2</sup>-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-től telepített gázfűtési rendszer biztosítja a modern lakhatási kényelmet. A körülbelül 233,16 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkező ház letisztult alaprajzával lenyugózó – 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 első emeletet tágas, világos elrendezés jellemzi. A konyha és a fürdőszoba méretét és elrendezését tekintve funkcionálisan lett kialakítva, biztosítva a mindennapi kényelem magas szintjét. A nappali és étkező a ház teljes déli oldalán húzódik. A nyitott területek kialakítása világos, barátságos légkört 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 kiegyensúlyozott és kényelmes elrendezést kínál. Tetotér: A tetotér átgondolt elrendezést és további lakóteret kínál. Két hálószoba hangulatos menedéket teremt a tetó alatt. A dolgozószoba ideális helyszínt biztosít a koncentrált munkához vagy a kreatív projektekhez. Ezt a szintet egy fürdőszoba 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, műhelynek vagy tárolóhelyiségnek. Egy külön mosókonyha és egy gázfűtéses (2019-ben telepített) háztartási helyiség teszi teljessé ezt a szintet. Kert: A napsütötte kert igazi fénypont: Csábít a barátokkal és a családdal töltött időre, és bőséges nyitott teret kínál a szabadterei pihenéshez. Saját preferenciák szerint is kialakítható – legyen szó virágágyásokról, játszótérről vagy egy további teraszról. Egy tágas kert fészere extra tárolóhelyet biztosít. Egyetlen garázs teszi teljessé a kínálatot. Ez a kétlakásos ház ideális lehetőség mindazok számára, akik egy bájos otthont keresnek Gräfelfingben, és saját elképzeléseik szerint szeretnék modernizálni azt.

**VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## **Részletes felszereltség**

- \*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**

**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 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.

**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/(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 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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