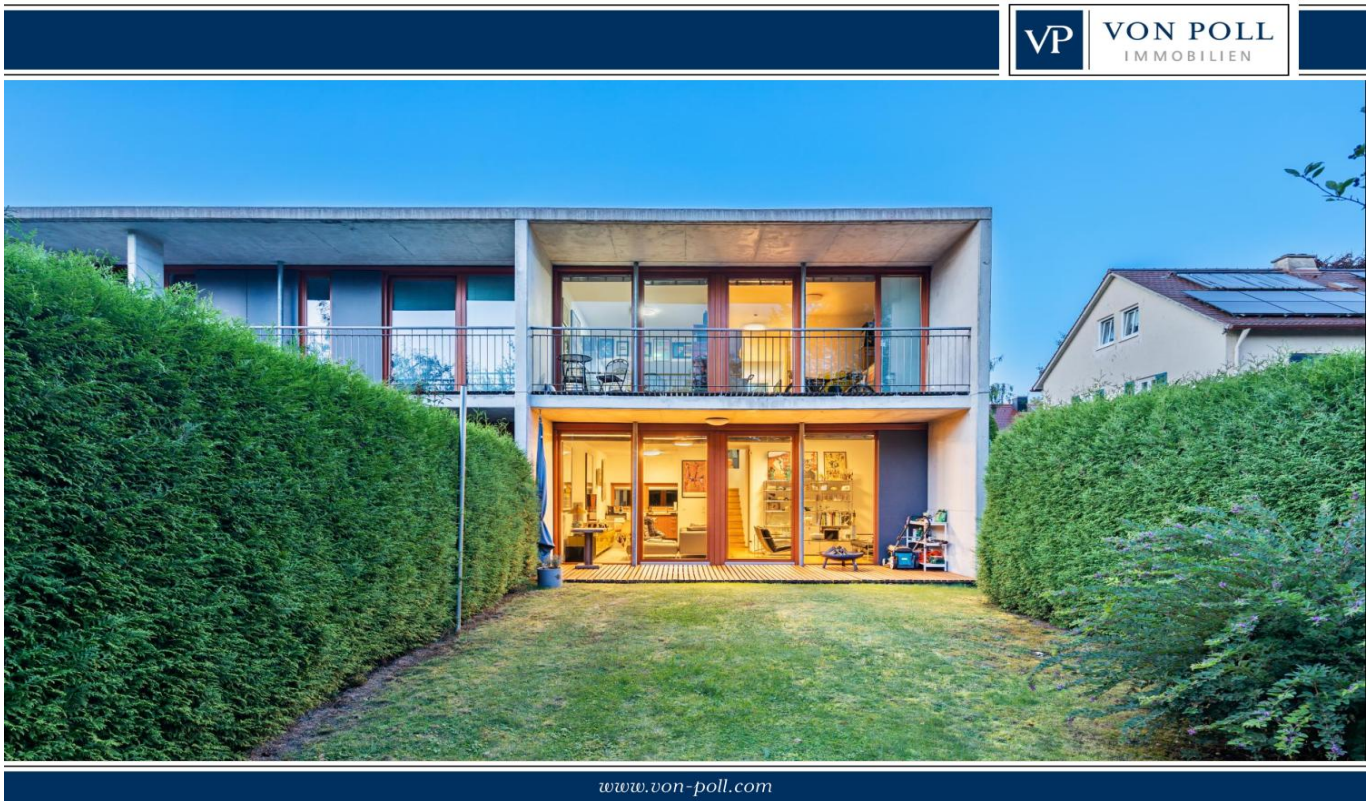
Gräfelfing / Lochham – Lochham

Letisztult vonalak. Világos életterek. Stílusos kubikus építészet.

VP azonosító: 24225048



VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135,79 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 401 m²

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

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

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Áttekintés

VP azonosító	24225048
Hasznos lakótér	ca. 135,79 m²
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	3
Építés éve	2002
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.495.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.09.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	48.61 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Az ingatlan

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Az ingatlan

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Az ingatlan

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Az ingatlan

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Az ingatlan

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Az ingatlan

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

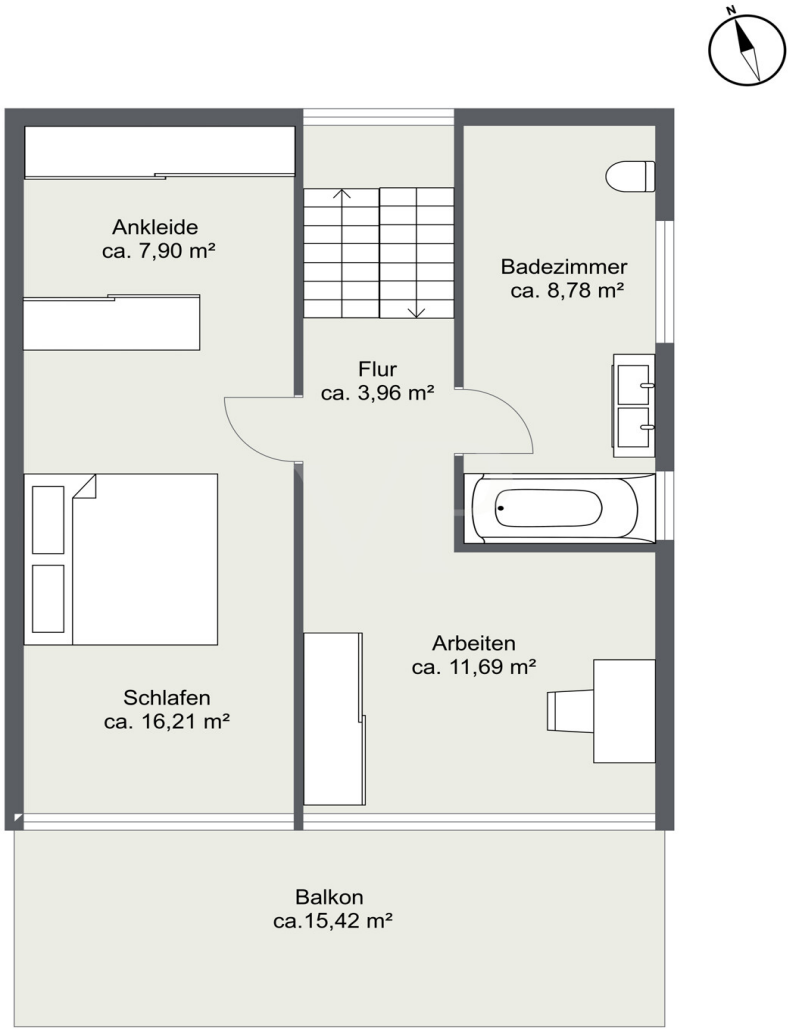
Az ingatlan

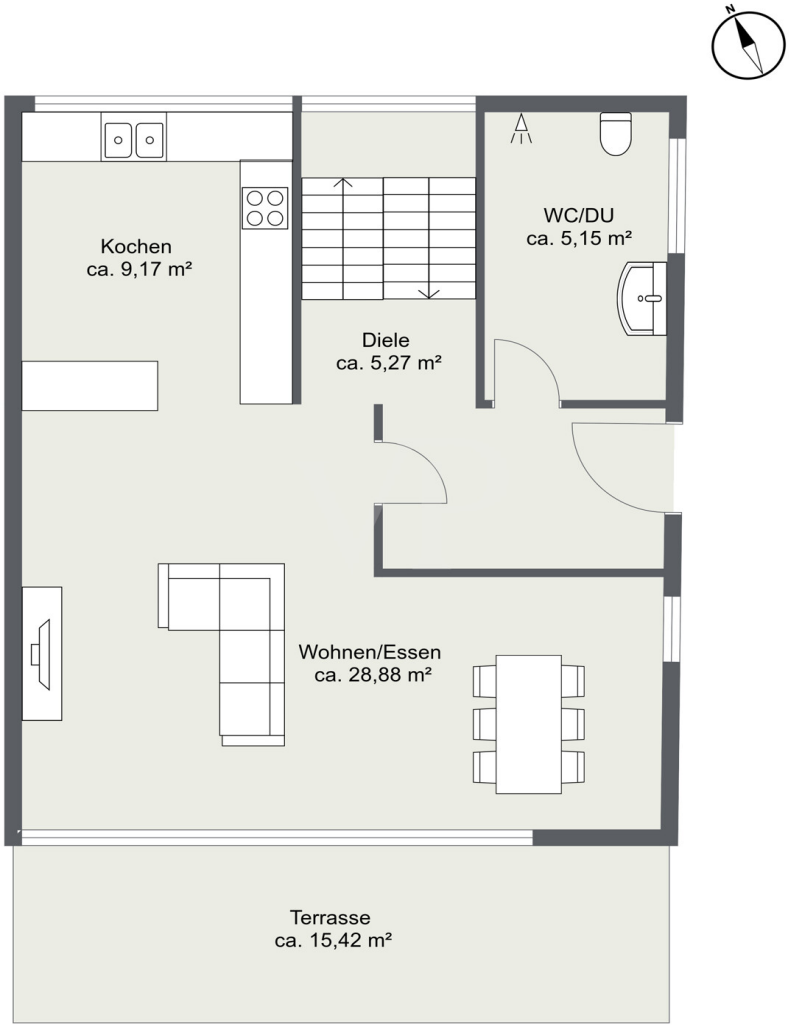
VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

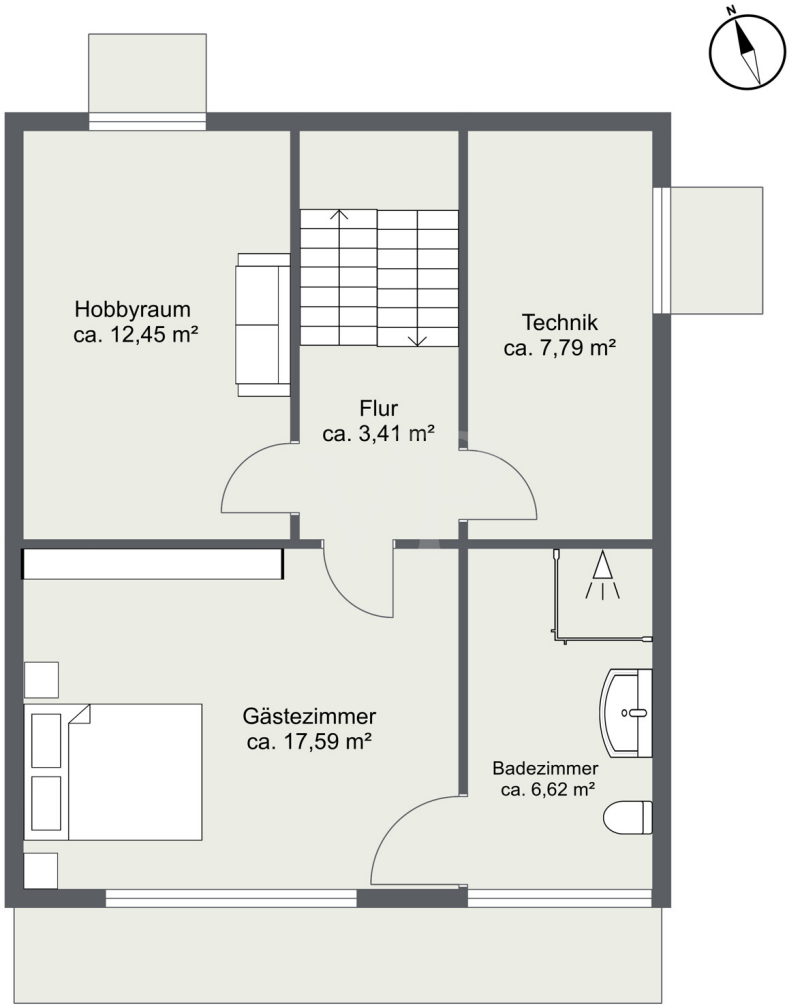
Az ingatlan

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Alaprajzok




N
Kochen
ca. 9,17 m²
Diele
ca. 5,27 m²
WC/DU
ca. 5,15 m²
Wohnen/Essen
ca. 28,88 m²
Terrasse
ca. 15,42 m²



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

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Az elso benyomás

Ez az exkluzív ikerház modern formatervezésével és elso osztályú kidolgozásával lenyugözo. A nyitott teru lakótér koncepcióját egy kiváló minoségu konyha határozza meg exkluzív márkás gépekkel, amely harmonikusan illeszkedik a tágas és világos nappaliba. A nagy, padlótól a mennyezetig éro ablakokon keresztül kilátás nyílik a gondozott, déli fekvésu, teraszos kertre, világos és hívogató légkört teremtve. A harmonikusan megtervezett szerkezetnek köszönhetoen a lakóterek optimális természetes fényben részesülnek: A téli hónapokban a nap mélyen behatol a házba, otthonos hangulatot teremtve, míg a nyári hónapokban a verandák kellemes árnyékot adnak és kiegyensúlyozott beltéri klímát biztosítanak. A belsoépítészet a stílusos eleganciát ötvözi a magas funkcionalitással. Az elegáns parketta melegséget és kényelmet kölcsönöz a szobáknak, míg a fürdoszobák kiváló minoségu koagyag burkolattal vannak felszerelve, amely idotlen kiegészítoket ad. A padlófutés a modern koagyag radiátorokkal kombinálva kellemes beltéri klímát és maximális lakhatási kényelmet biztosít. A fokozott kényelem érdekében belso redonyök is rendelhetok a napvédelem érdekében. Az exkluzív lakhatási élményt padlótól mennyezetig éro ajtók, dizájnorientált külso világítás és kamerás kaputelefon teszi teljessé, amely elegánsan ötvözi a biztonságot és a kényelmet.

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Részletes felszereltség

HIGHLIGHTS
* Hochwertiger Parkett-/ und Steinzeugböden
* Architektin Petra Schober
* Gehobene und moderne Ausstattung
* Begehrte Lage von Lochham-Gräfelfing
* Deckenhohe Schreinertüren
* Zwei Schlafzimmer mit Zugang zu einem gemeinsamen Süd-West-Balkon
* Großzügige Süd-West-Terrasse und Garten
* Luxuriöses Badezimmer im Ober- und Untergeschoss mit Badewanne und separater Dusche
* Großer Hobbyraum im Untergeschoss
* Großes Gästezimmer im Untergeschoss

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Minden a helyszínrol

Gräfelfing-Lochham präsentiert sich als eine der begehrtesten Wohnlagen im direkten Umfeld Münchens, geprägt von einer wohlhabenden und stabilen Bevölkerung sowie einer exzellenten Infrastruktur. Die Gemeinde besticht durch außergewöhnliche Sicherheit, vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie eine hervorragende Anbindung an den dynamischen Arbeitsmarkt der Landeshauptstadt. Die behutsame und qualitätsorientierte Stadtentwicklung bewahrt den exklusiven Charakter und garantiert eine nachhaltige Wertstabilität – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine sichere und zukunftsorientierte Lebensqualität legen.

Der Stadtteil Gräfelfing-Lochham zeichnet sich durch ein harmonisches Miteinander von idyllischer Wohnlage und urbaner Nähe aus. Familien profitieren hier von einem ruhigen, sicheren Umfeld, das zugleich durch eine lebendige Gemeinschaft und eine ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Die erstklassige Anbindung an München ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten, während zahlreiche Grünflächen zum Entspannen und Toben einladen. Diese Kombination macht Gräfelfing-Lochham zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die sowohl Ruhe als auch Lebensqualität schätzen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche erstklassige Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten wie dem „Kindergarten Rieger“ und der Kinderkrippe „Die kleinen Ritter“ bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Kurt-Huber-Gymnasium und der Grundschule Lochham reichen – alle bequem in 2 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen nahegelegene Apotheken, Hausärzte und Kliniken, darunter die Würmtalklinik, die in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Freizeit und Erholung finden Familien in den umliegenden Parks wie dem Ernst-Wacker-Platz, der in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie in vielfältigen Sport- und Spielmöglichkeiten, die zum gemeinsamen Aktivsein einladen. Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, darunter Edeka und Feinkostläden, runden das komfortable Alltagsleben ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der S-Bahn-Station Lochham in nur 4 Minuten Fußweg, ermöglicht zudem eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Wohnambiente macht Gräfelfing-Lochham zu einer herausragenden Adresse für Familien, die ihren Kindern beste Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft bieten möchten. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen

Ort, an dem Lebensqualität und Gemeinschaft in perfektem Einklang steh

VP azonosító: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 48.61 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com