

Gräfelfing – Lochham

Tágas sorház napos, nyugati fekvésű és nagyszerű tervezési lehetőségekkel

VP azonosító: 25225054



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 930.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156,5 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 207 m²

VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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

VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Áttekintés

VP azonosító	25225054	Vételár	930.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 156,5 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2020
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1972		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	74.66 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Az ingatlan



VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Az ingatlan



VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Az ingatlan



VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Az ingatlan



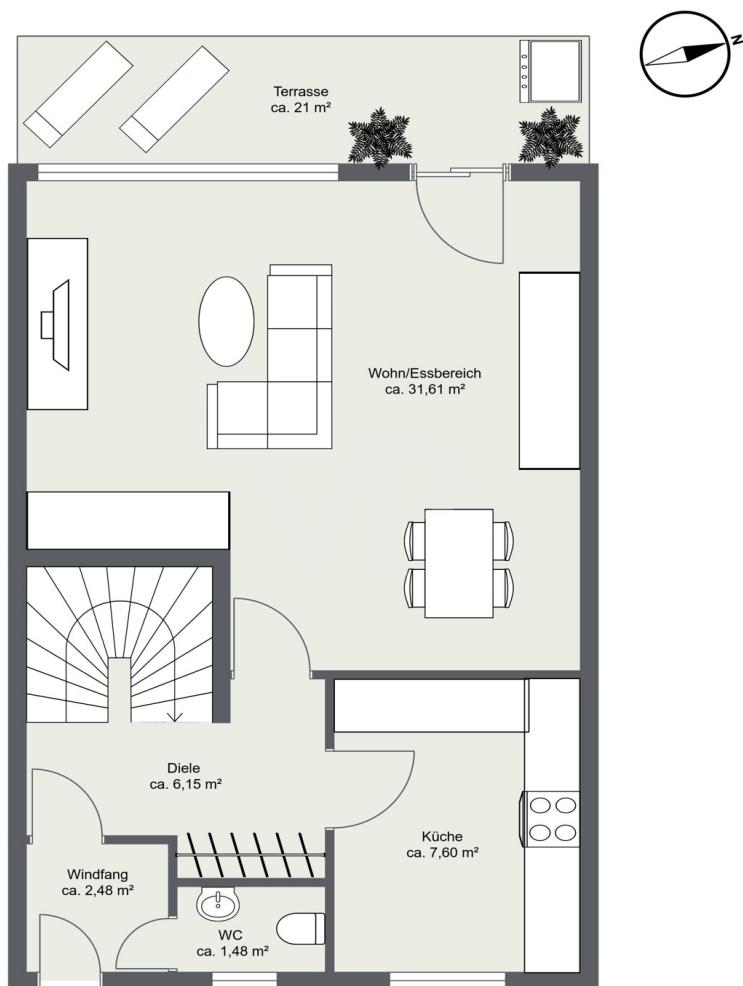
VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

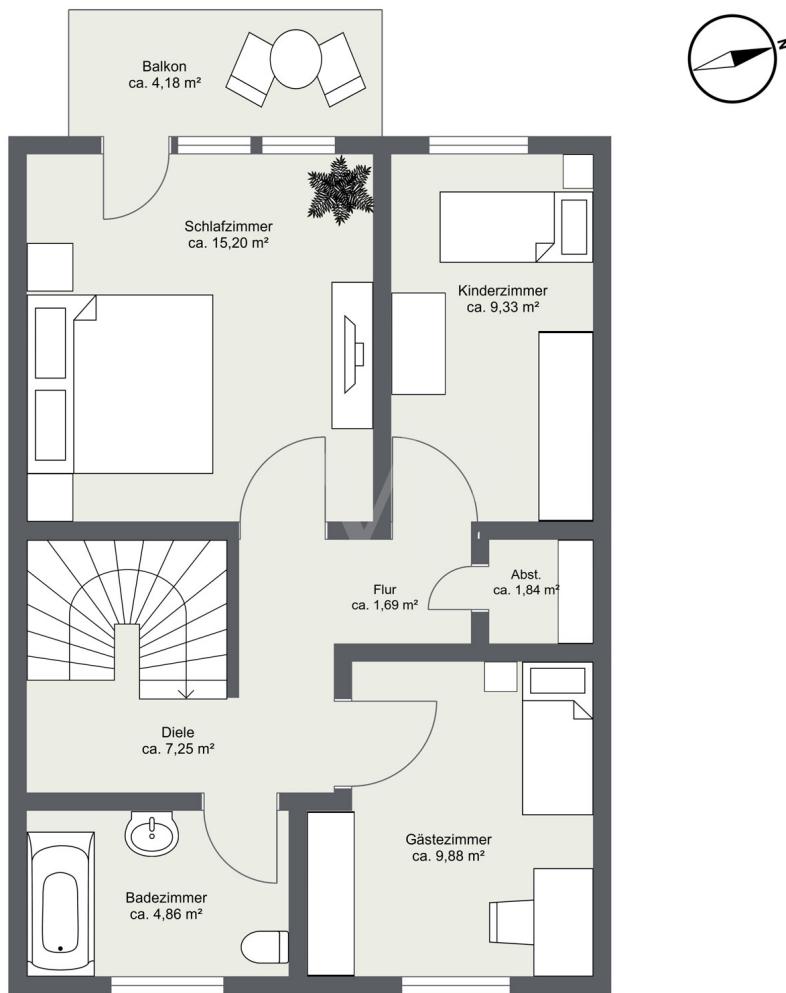
Az ingatlan

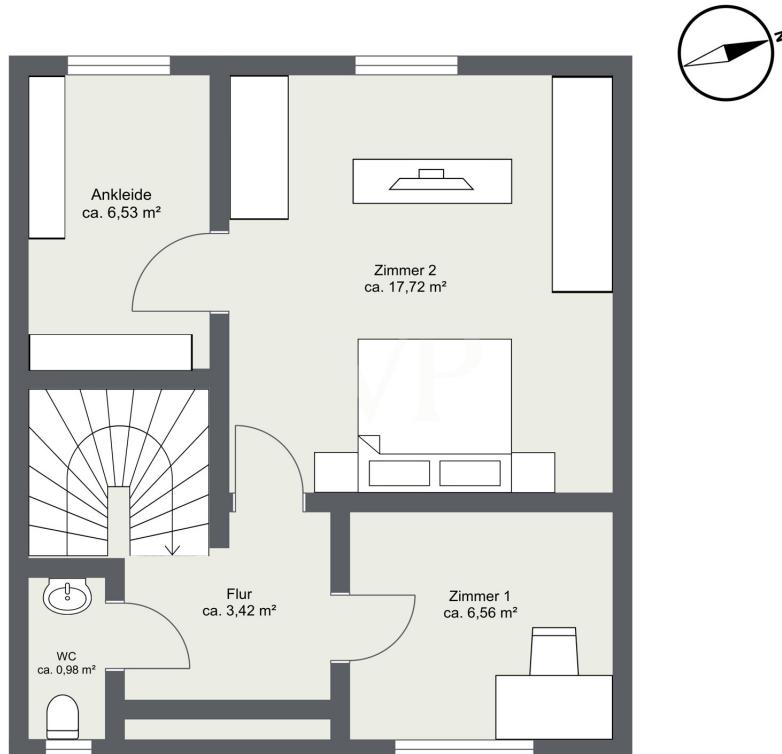


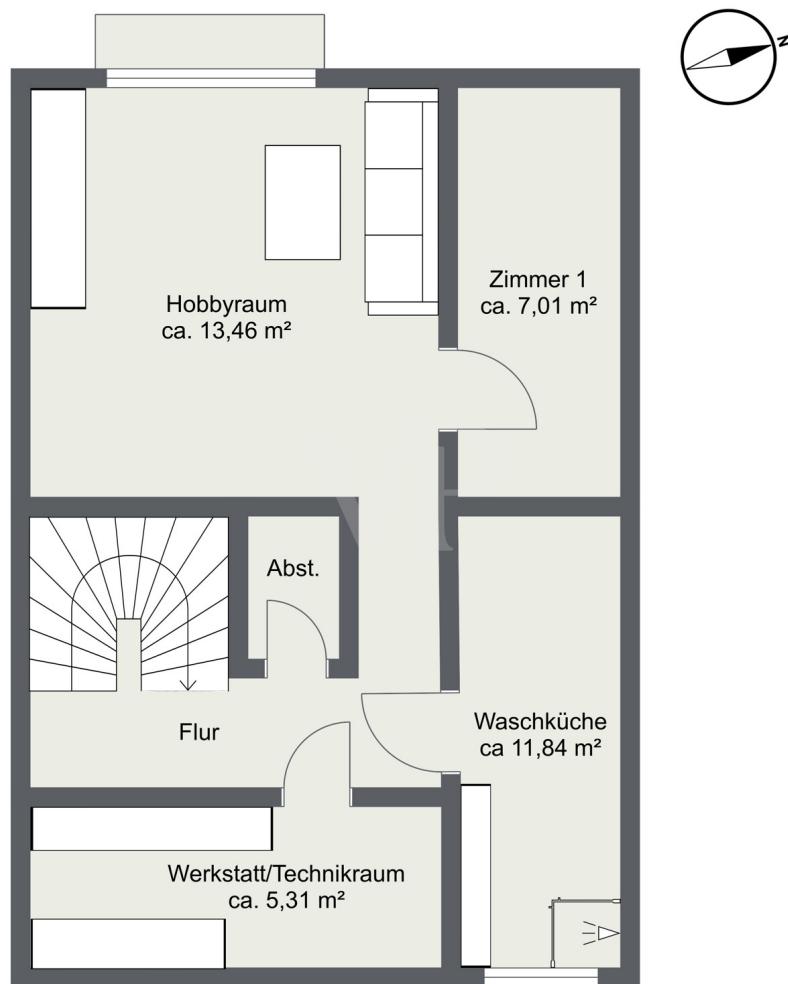
VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Az elso benyomás

Karakteres Ház – Helyet ad a történetednek. Ez az 1972-ben épült sorház több mint egy ingatlan – egy lehetségekkel teli hely. Körülbelül 207 m² telken és mintegy 156,50 m² lakótéren bontakozik ki egy otthon, amely privát pihenoket és nyitott tereket egyaránt kínál. Átgondolt elrendezése, napos tájolása és kiváló minőségi részletei ideális otthonná teszik azok számára, akik értékelik a tágasságot és az egyediséget – és akik szeretnek új életet lehelní egy karakteres házba. Fény, levego és élet. A ház szíve a tágas nappali és étkezo. Itt a nagy ablakok találkoznak a meleg parkettával, világos és hívogató légkört teremtve. A kilátás a csempézett teraszra és a szépen parkosított, nyugati fekvésű kertre nyílik – tökéletes napsütéses délutánokhoz, grillezéshez vagy egyszeruen a szabadban való pihenéshez. A mozaikcsempés eloszoba eleganciával fogadja Önt attól a pillanattól kezdve, hogy belép. Innen nyílik a különálló konyha, amelynek letisztult elrendezése kulináris kreativitásra csábít. A földszintet egy vendég-WC teszi teljessé, és praktikus minden nap kényelmet biztosít. Szobák, amelyek veled együtt nonek: Az emeleten világos pihenok várnak: két szoba, amelyek ideálisak gyerekeknek, vendégeknek vagy dolgozószobának, valamint egy tágas hálószoba saját nyugatra néző erkélyvel. A fürdőszoba és a tárolóhelyiségek további kényelmet biztosít. Az átalakított padlástér egy lenyugözően nagy, világos szobával lep meg, amely számos lakhatási ötletet kínál – egy muvészsi muteremtől egészen egy privát pihenoig. Közvetlenül mellette található egy praktikus öltözo. Egy másik kompakt szoba és egy külön WC teszi teljessé ezt az emeletet. Sokoldalúság az alagsorban: A ház alsó szintjét az Ön igényeit szem előtt tartva terveztek. Egy nagy mosókonyha, egy kis tárolóhelyiségek és egy külön szerszámok kamra megkönnyíti a minden napokat. A tágas, természetes fényteljes megvilágított hobbiszoba gyorsan kedvelt hellyé válik – legyen szó fitneszről, kreatív munkáról vagy szabadidős tevékenységekről. A szomszédos szoba további tárolási és rendszerezési lehetőségeket kínál. A szabadban otthon: A nyugatra néző kert egy zöld oázis, amely tökéletes a délutáni és esti napsütés élvezetéhez. Egy kerti fészer biztosítja, hogy a szerszámok, bútorok és kiegészítők minden rendezetben legyenek tárolva. Technológia és hatékonyság: A gázfutás és a dupla üvegezésű ablakok garantálják a stabil energiahatékonyságot. 74,66 kWh-s végso energiafogyasztásával (B energiahatékonysági osztály) a ház korához képest figyelemre méltóan hatékony. Különleges jellemzők: Ez a ház a rugalmasságában – és a benne rejlo lehetőségekben – rejlik. Egy kis formatervezési érzékkel és a modernizáció iránti hajlandósággal olyan otthont teremthet, amely tökéletesen megfelel saját elképzeléseinek. A nagyvonalú, kifinomult alaprajzok, az újra és újra újraértelmezhető helyiségek, valamint a funkcionális és a báj harmonikus keveréke olyan hellyé teszi, ahol megvalósíthatja elképzeléseit, és igazi otthonná alakíthatja a lakóteret.

VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Részletes felszereltség

HIGHLIGHTS:

- * Charmantes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1972 mit viel Platz für Ihre Wohnideen
- * Ca. 157 m² Wohnfläche auf einem sonnigen Grundstück von rund 207 m²
- * 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

VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 74.66 kWh/(m²*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.

VP azonosító: 25225054 - 82166 Gräfelfing – 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com