

Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Graziosa casa bifamiliare con veranda e tanto spazio in un contesto verde.

*Codice oggetto: 25225050*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233,16 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225050	Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Superficie netta	ca. 233,16 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	1974
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1954		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	266.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.09.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## La proprietà



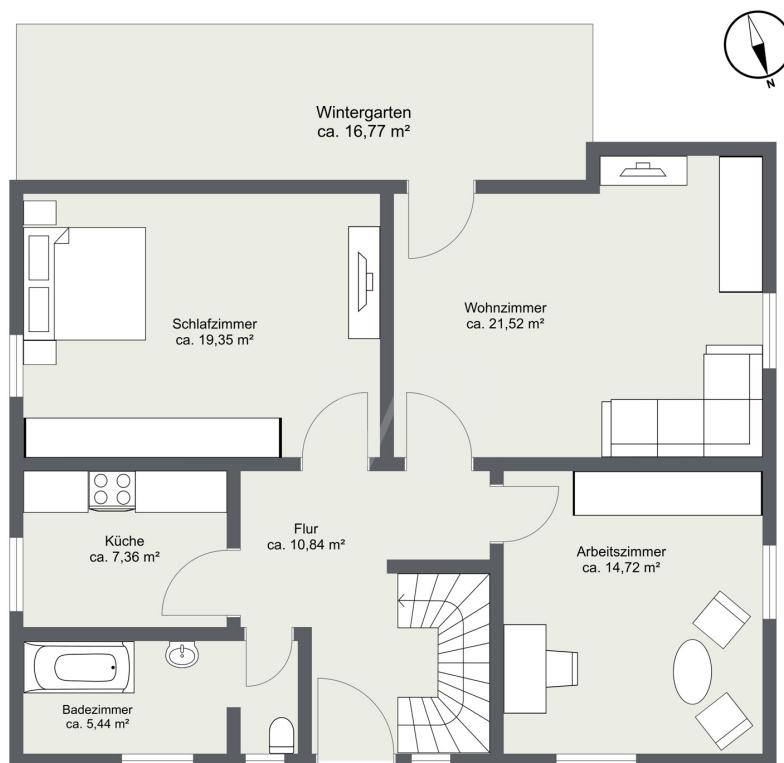
Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

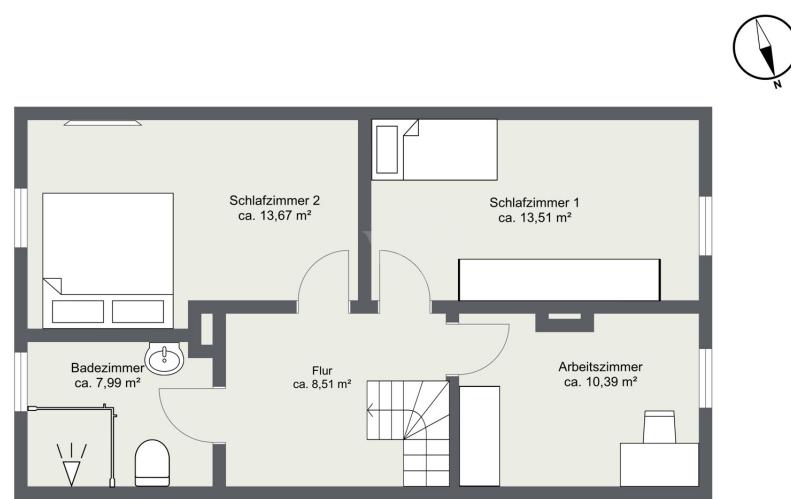
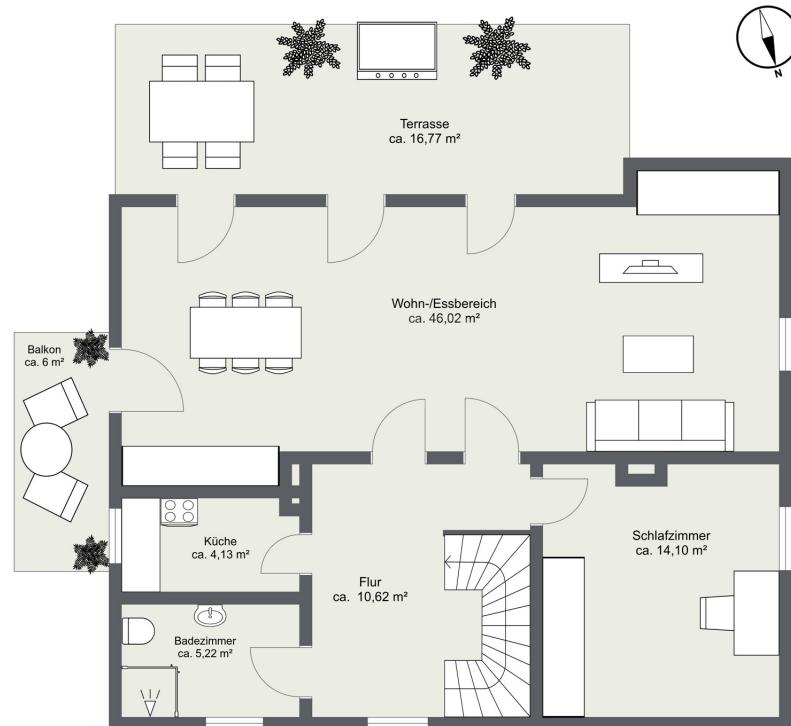
## La proprietà

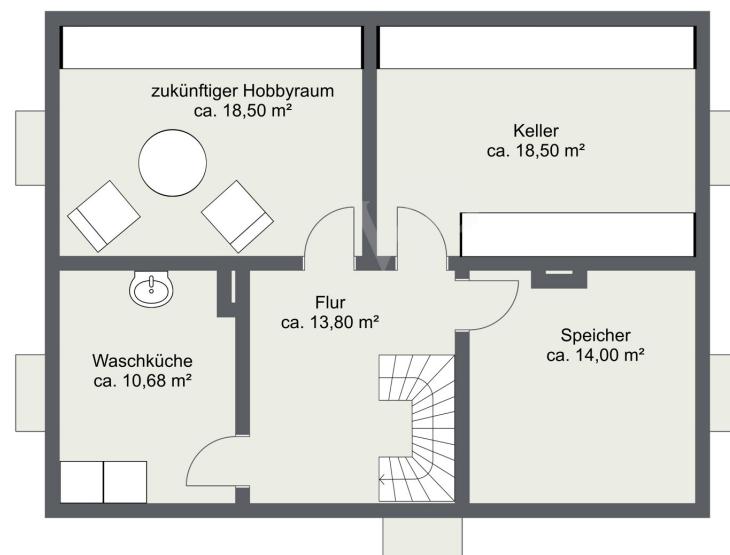


Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Una prima impressione

Graziosa casa bifamiliare con giardino d'inverno e esposizione a sud a Gräfelfing. A Gräfelfing, una delle città-giardino più ambite nell'area di Monaco di Baviera, vi aspetta questa casa bifamiliare, costruita nel 1954. Si trova su un terreno di 713 m<sup>2</sup> con un soleggiato orientamento a sud e offre le condizioni ideali per una vita individuale. La casa è in buone condizioni di manutenzione, ma in gran parte in linea con la sua età, quindi è consigliabile prevedere alcuni interventi di ammodernamento. L'ammodernamento già effettuato nel 1974, così come l'aggiunta del giardino d'inverno, conferisce alla casa un'atmosfera accogliente e soleggiata. Un impianto di riscaldamento a gas del 2019 garantisce un comfort abitativo moderno. Con circa 233,16 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, la casa colpisce per la sua planimetria chiara, ideale per famiglie che necessitano di spazio o per una vita multigenerazionale. Piano terra: l'ingresso vi accoglie e trasmette una piacevole sensazione di casa. A sinistra si trovano il bagno per gli ospiti e la cucina. Affacciato sul giardino, l'accogliente soggiorno con accesso diretto alla luminosa veranda, un luogo meraviglioso per godersi la vista sul verde. Da qui si accede direttamente al giardino. La camera da letto rende questo piano particolarmente confortevole e ne sottolinea il carattere di spazio abitativo separato. In fondo al corridoio, un luminoso studio completa lo spazio disponibile ed è ideale per un home office. Primo piano: Il primo piano è caratterizzato da una disposizione spaziosa e ben strutturata. La cucina e il bagno sono progettati in modo funzionale in termini di dimensioni e disposizione, garantendo un elevato livello di comfort quotidiano. La zona giorno e pranzo si estende lungo l'intero lato sud della casa. Il design open space crea un'atmosfera luminosa e accogliente e collega idealmente interni ed esterni. Da qui si accede alla soleggiata terrazza esposta a sud e al balcone esposto a est, perfetti per iniziare la giornata o rilassarsi la sera. Con una camera da letto, questo piano offre una disposizione equilibrata e confortevole. Mansarda: La mansarda offre una disposizione ben studiata e ulteriore spazio abitativo. Due camere da letto creano accoglienti rifugi sotto il tetto. Uno studio offre l'ambiente ideale per lavorare in modo mirato o per progetti creativi. Questo piano è completato da un bagno. Insieme al piano superiore, la mansarda forma un appartamento indipendente, offrendo diverse possibilità di utilizzo. Piano interrato: Il piano interrato completo vanta due ampi locali versatili, ideali come sale hobby, officine o ripostigli. Una lavanderia separata e il locale tecnico con l'impianto di riscaldamento a gas (installato nel 2019) completano questo piano. Giardino: Il giardino soleggiato è un vero punto forte: invita a trascorrere del tempo con amici e familiari e offre ampi spazi aperti per rilassarsi all'aperto. Può anche essere progettato secondo i propri gusti, con aiuole, un'area giochi o una terrazza aggiuntiva. Un ampio capanno da giardino offre ulteriore spazio di stoccaggio. Un garage singolo completa l'offerta. Questa



VON POLL  
REAL ESTATE

casa bifamiliare è l'opportunità ideale per chiunque cerchi una casa di charme a Gräfelfing e desideri modernizzarla secondo i propri desideri.

Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Dettagli dei servizi

- \*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

Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Tutto sulla posizione

Gräfelfing besticht als eine der begehrtesten Gemeinden im Münchener 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 Münchener 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.

**Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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