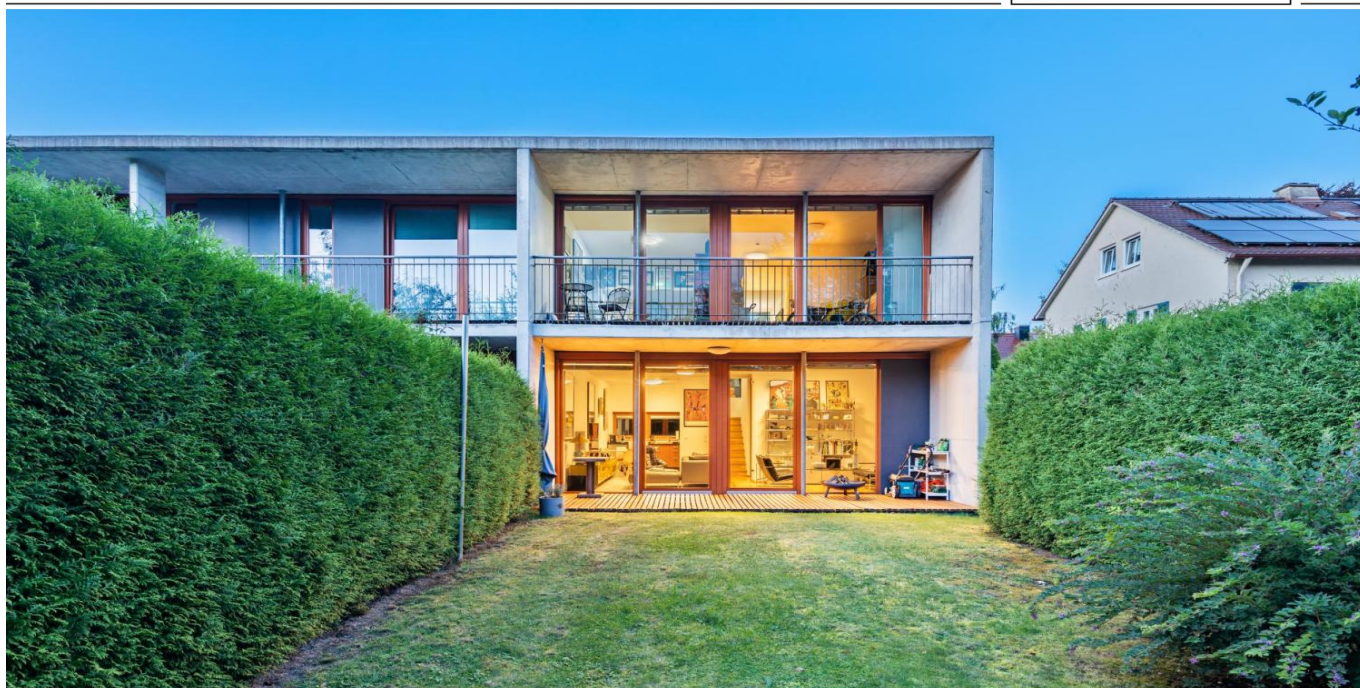


Gräfelfing / Lochham – Lochham

Linee pulite. Spazi abitativi luminosi. Elegante
architettura cubica.

Codice oggetto: 24225048



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,79 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 401 m²

Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

- 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: 24225048 - 82166 Gräelfing / Lochham – Lochham

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24225048
Superficie netta	ca. 135,79 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	48.61 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

La proprietà



Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

La proprietà



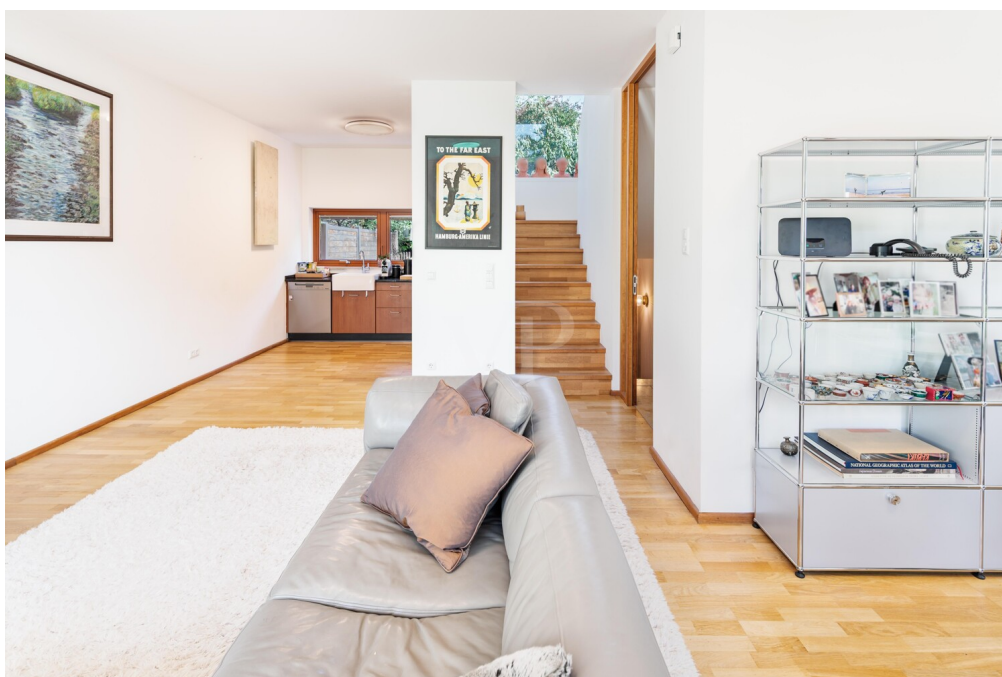
Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

La proprietà



Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

La proprietà



Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

La proprietà



Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

La proprietà



Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

La proprietà



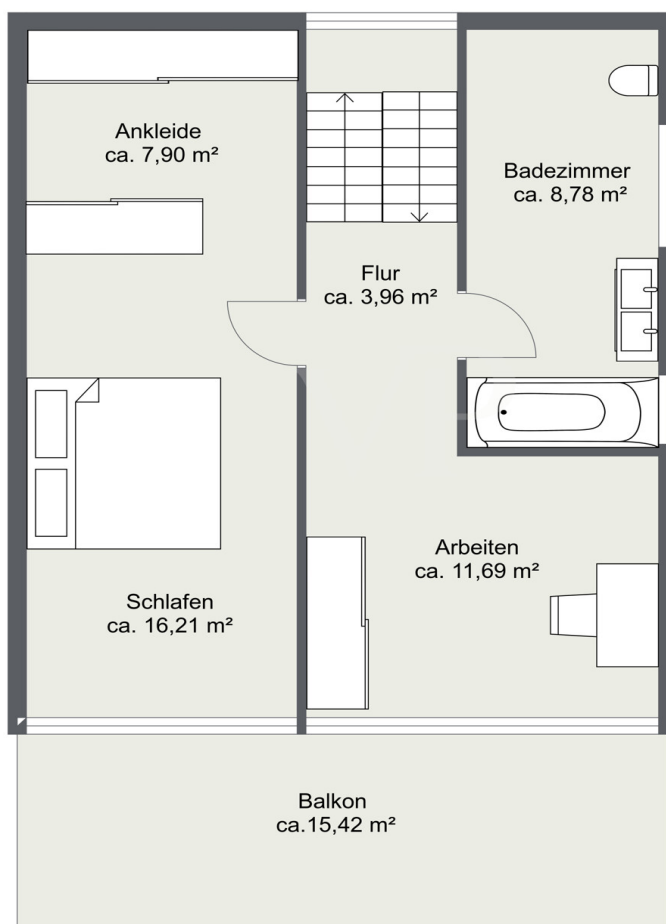
Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

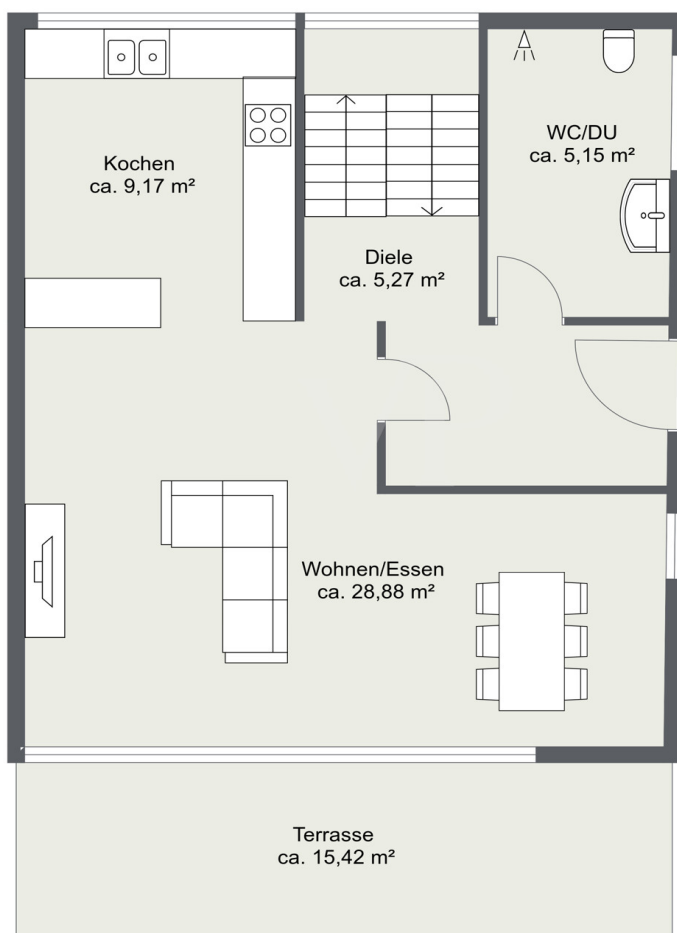
La proprietà

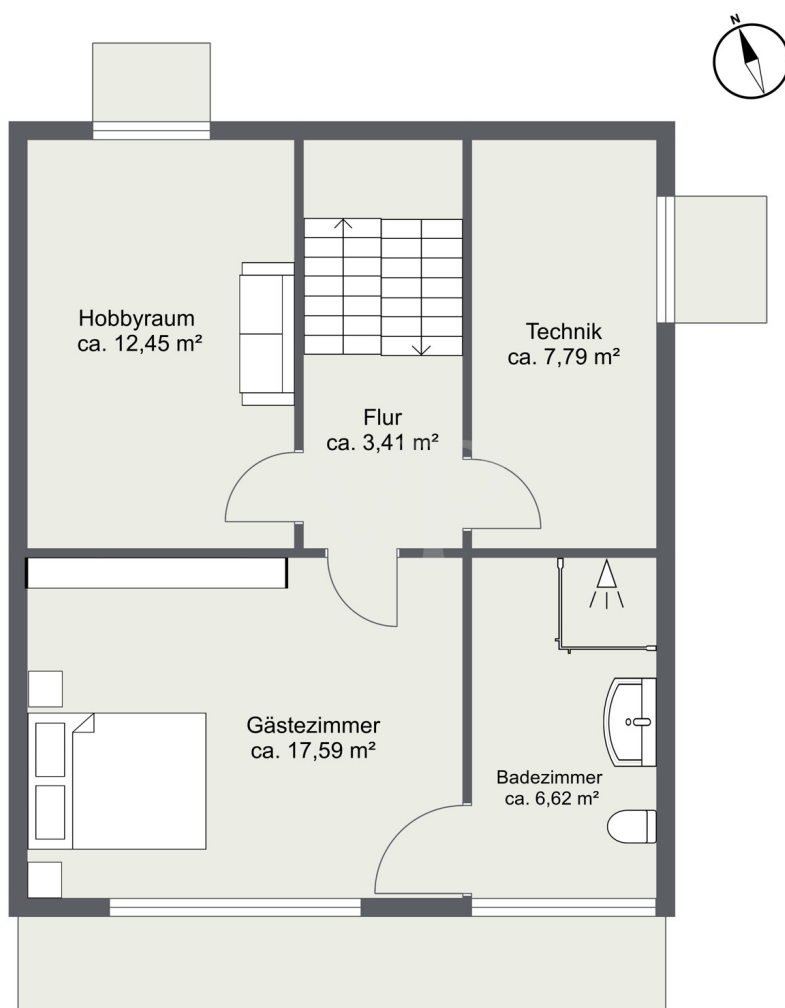


Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Una prima impressione

Questa esclusiva casa bifamiliare colpisce per il suo design contemporaneo e le finiture di prima classe. Il concetto di living open space è definito da una cucina di alta qualità con elettrodomestici di marca esclusivi, che si integra armoniosamente nella spaziosa e luminosa zona giorno. Ampie finestre a tutta altezza offrono una vista sul curato giardino esposto a sud con terrazza, creando un'atmosfera luminosa e invitante. Grazie alla progettazione armonica, gli spazi abitativi beneficiano di una luce naturale ottimale: nei mesi invernali, il sole penetra in profondità nella casa, creando un'atmosfera accogliente, mentre nei mesi estivi, le verande offrono una piacevole ombra e garantiscono un clima interno equilibrato. Il design degli interni combina eleganza e stile con elevata funzionalità. Eleganti pavimenti in parquet conferiscono agli ambienti calore e comfort, mentre i bagni sono dotati di pregiate piastrelle in gres porcellanato che aggiungono accenti senza tempo. Il riscaldamento a pavimento, abbinato a moderni radiatori in gres porcellanato, garantisce un clima interno piacevole e il massimo comfort abitativo. Per un maggiore comfort, sono disponibili tende interne per la protezione dal sole. L'esclusiva esperienza abitativa è completata da porte a tutta altezza, illuminazione esterna di design e un sistema di interfono con telecamera, che coniuga elegantemente sicurezza e comfort.

Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com