

Gräfelfing – Lochham

Ampia casa a schiera con orientamento soleggiato a ovest e grande potenziale di progettazione

Codice oggetto: 25225054



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 930.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156,5 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 207 m²

Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – 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: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225054	Prezzo d'acquisto	930.000 EUR
Superficie netta	ca. 156,5 m ²	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	74.66 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La proprietà



Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La proprietà



Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La proprietà



Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

La proprietà



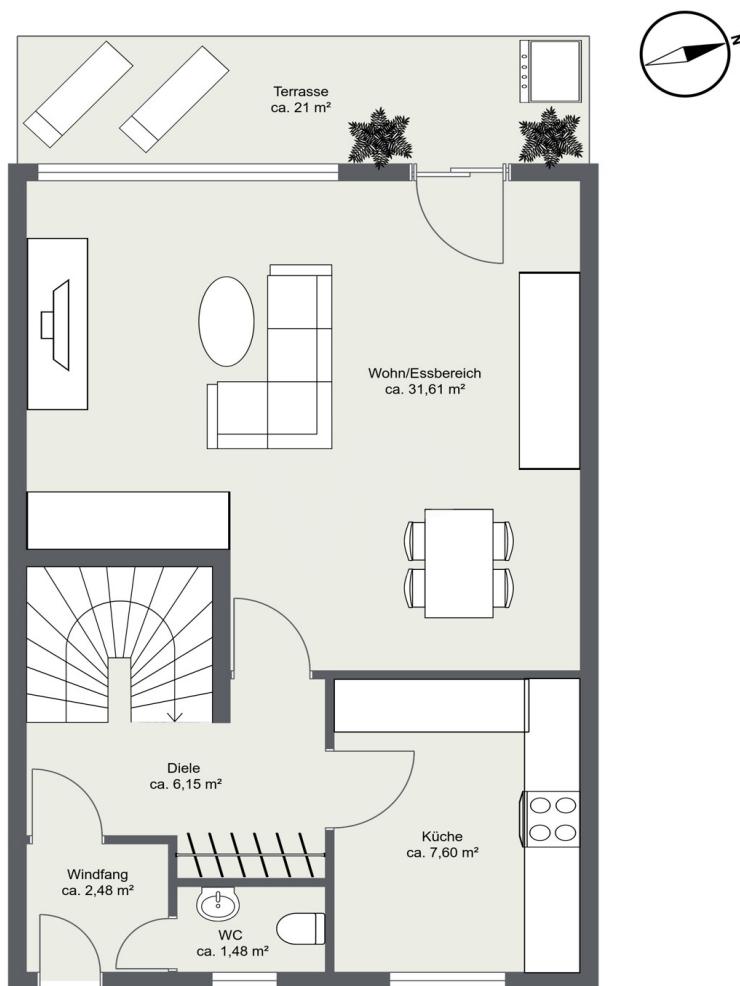
Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

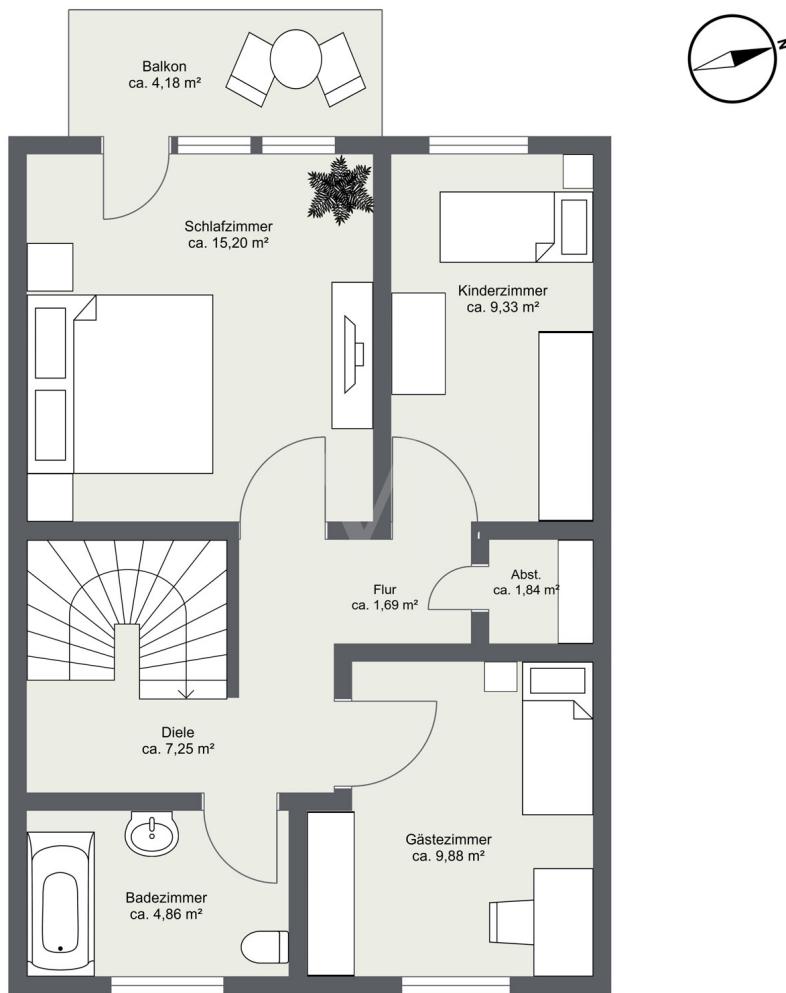
La proprietà

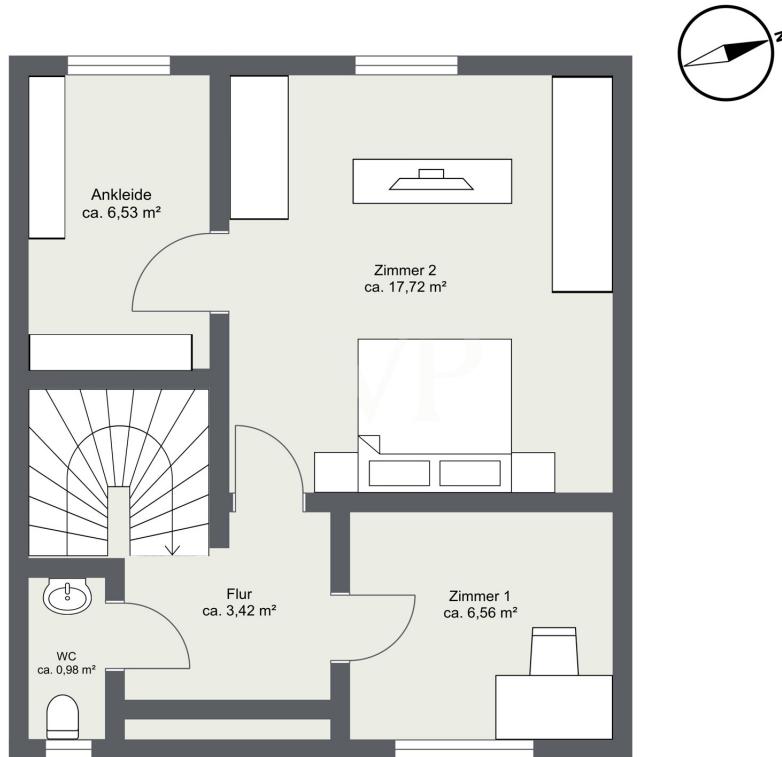


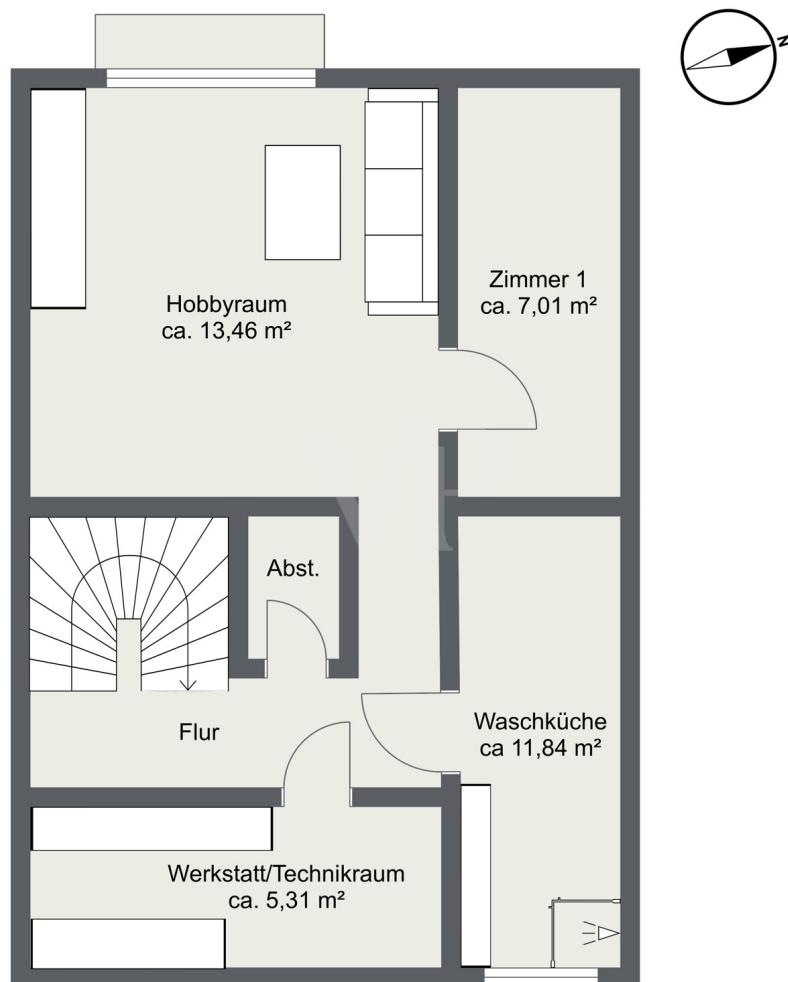
Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Una prima impressione

Una casa di carattere: spazio per la tua storia. Questa casa a schiera, costruita nel 1972, è più di una semplice proprietà: è un luogo pieno di possibilità. Su circa 207 m² di terreno e circa 156,50 m² di superficie abitabile, si sviluppa una casa che offre sia rifugi privati che spazi abitativi aperti. La sua disposizione ben studiata, l'esposizione soleggiata e i dettagli di alta qualità la rendono una casa ideale per chi apprezza spaziosità e individualità e ama dare nuova vita a una casa di carattere. Luce, aria e vita. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo. Qui, ampie finestre incontrano il caldo pavimento in parquet, creando un'atmosfera luminosa e invitante. La vista si estende fino alla terrazza piastrellata e al giardino curato esposto a ovest, perfetto per pomeriggi soleggiati, barbecue o semplicemente per rilassarsi all'aperto. Un ingresso rivestito in mosaico vi accoglie con un tocco di eleganza fin dal momento in cui entrate. Da qui si accede alla cucina separata, la cui disposizione ordinata invita alla creatività culinaria. Un bagno per gli ospiti completa il piano terra e garantisce la praticità quotidiana. Spazi che crescono con voi: al piano superiore vi aspettano luminosi rifugi: due stanze, ideali per bambini, ospiti o come ufficio, e una spaziosa camera da letto con balcone privato esposto a ovest. Un bagno e un ripostiglio offrono ulteriore comfort. La mansarda ristrutturata sorprende con una stanza incredibilmente ampia e luminosa che consente una varietà di idee abitative: dallo studio d'artista a un rifugio privato. Direttamente adiacente si trova un pratico spogliatoio. Un'altra stanza compatta e un bagno separato completano questo piano. Versatilità nel seminterrato: il piano inferiore di questa casa è progettato pensando alle vostre esigenze. Un'ampia lavanderia, un piccolo ripostiglio e una stanza attrezzi separata semplificano la vita quotidiana. L'ampia sala hobby con luce naturale diventerà rapidamente il vostro luogo preferito, sia per il fitness, il lavoro creativo o il tempo libero. Una stanza adiacente offre ulteriori possibilità di stoccaggio e organizzazione. All'aperto: il giardino esposto a ovest è un'oasi verde, perfetta per godersi il sole pomeridiano e serale. Un capanno da giardino garantisce che attrezzi, mobili e accessori siano sempre riposti in modo ordinato. Tecnologia ed efficienza: il riscaldamento a gas e le finestre con doppi vetri garantiscono un solido standard energetico. Con un consumo energetico finale di 74,66 kWh (classe di efficienza energetica B), la casa è notevolmente efficiente per la sua età. Le caratteristiche speciali: questa casa prospera grazie alla sua flessibilità e al suo potenziale. Con un pizzico di estro progettuale e la volontà di modernizzare, puoi creare una casa che si adatta perfettamente alla tua visione. Planimetrie generose e sofisticate, stanze che possono essere reinterpretate più volte e un armonioso mix di funzionalità e fascino ne fanno un luogo dove puoi realizzare le tue idee e trasformare lo spazio abitativo in una vera casa.

Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25225054 - 82166 Gräfelfing – 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