

Gräfelfing - Lochham

Modernes Familienzuhaus mit hochwertiger Ausstattung und besonderem Außenbereich

Número da propriedade: 26225050



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • ÁREA: ca. 155,56 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 222 m²

Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

Numa vista geral

Número da propriedade	26225050	Preço de compra	1.190.000 EUR
Área	ca. 155,56 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1973		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	86.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.05.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

O imóvel



Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

O imóvel



Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

O imóvel



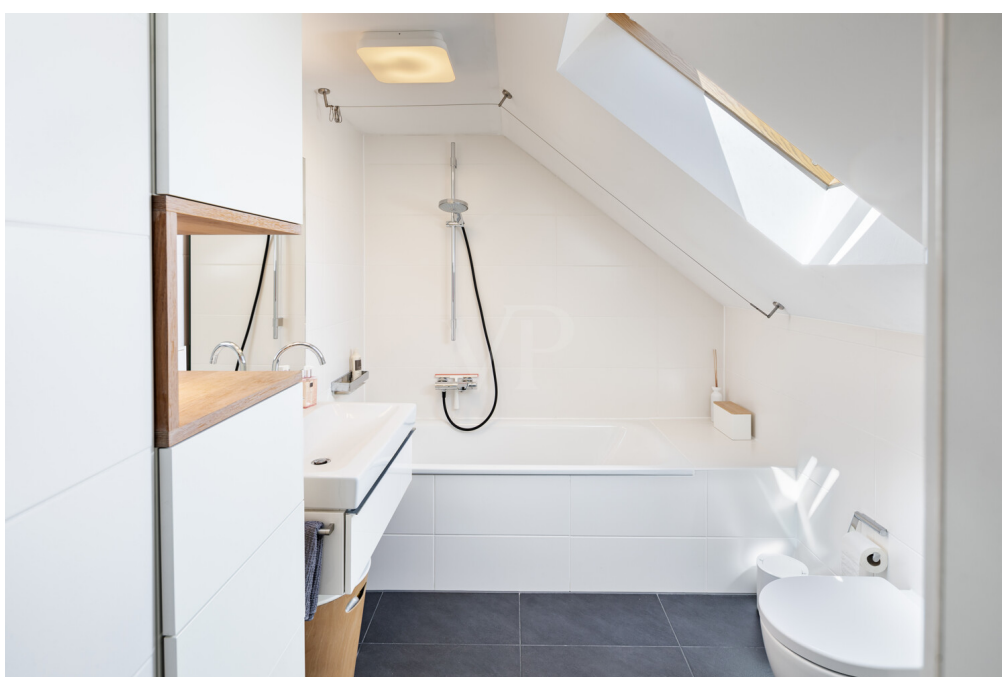
Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

O imóvel



Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

O imóvel



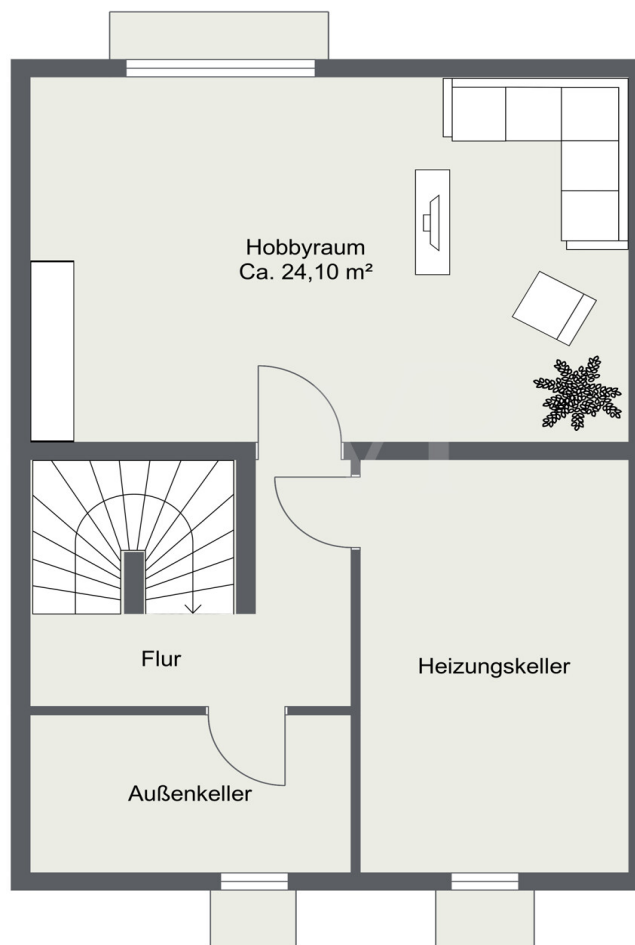
Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

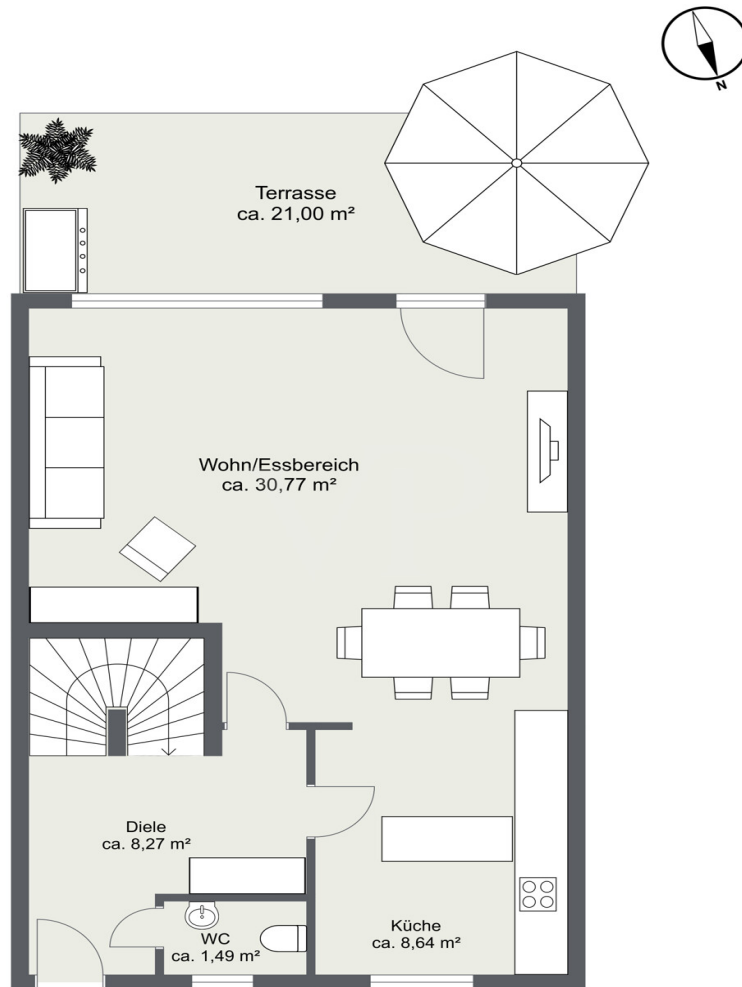
O imóvel

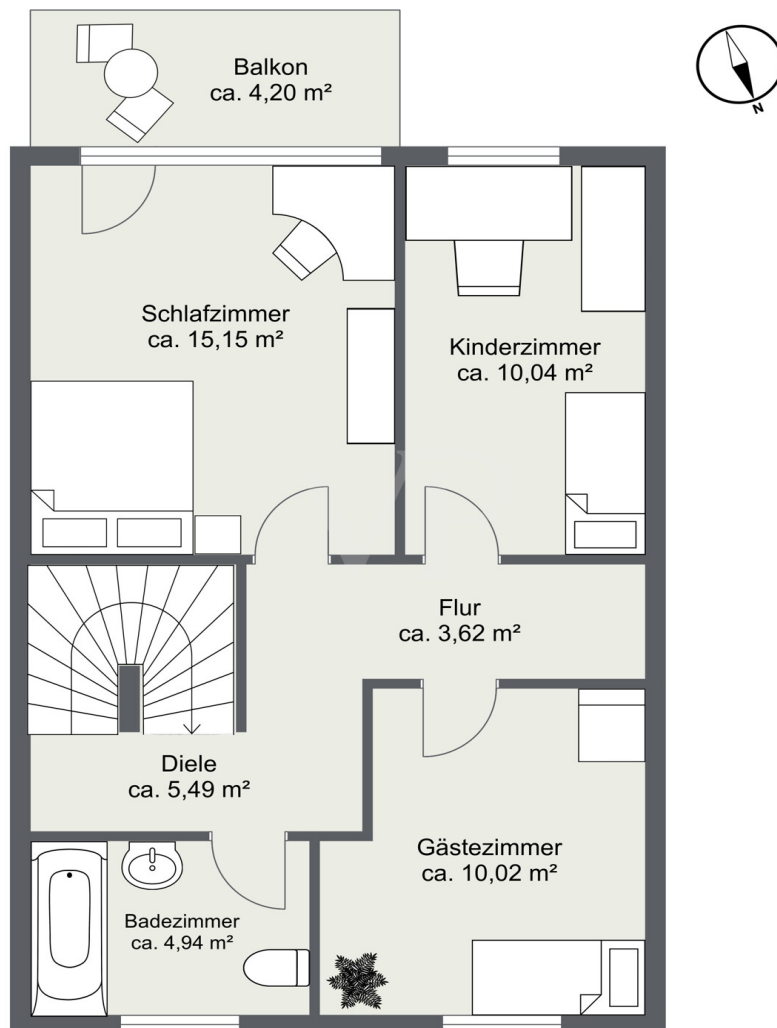


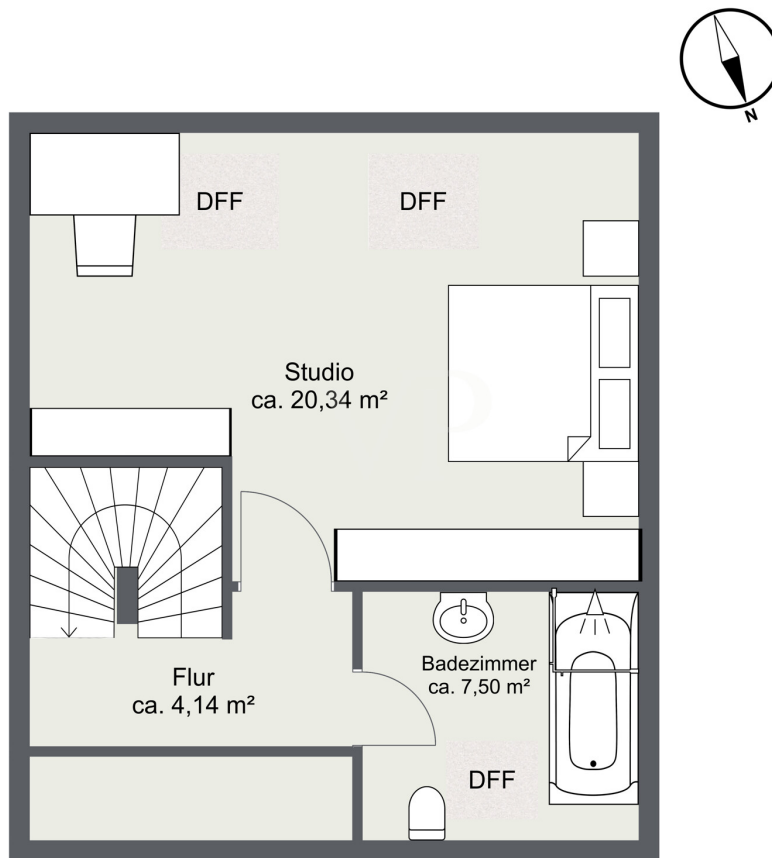
Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

Uma primeira impressão

In beehrter Wohnlage von Gräfelfing-Lochham erwartet Sie ein Zuhause, das modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein familienfreundliches Raumkonzept auf besondere Weise verbindet. Auf ca. 156 m² Wohnfläche inklusive Dachgeschossausbau sowie ca. 222 m² Grundstücksfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten entsteht ein Gefühl von Ankommen. Helle Oberflächen, warme Materialien und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails schaffen eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Der hochwertige, schadstofffreie Vinylboden in heller Eichenoptik sorgt für eine warme Anmutung und unterstreicht den gepflegten Charakter des Hauses. Ergänzend setzen geschmackvolle Feinsteinzeugfliesen, unter anderem von Agrob Buchtal im Flurbereich sowie Villeroy & Boch und Kermos in den Bädern, elegante Akzente.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt mit großzügigen Fensterflächen, angenehmem Lichteinfall und direktem Bezug zum Garten. Hier entsteht Raum für gemeinsame Familienzeit, gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Die exklusive Einbauküche von Next125 mit hochwertigen Haushaltsgeräten fügt sich stilvoll in das Gesamtbild ein und bietet einen attraktiven Rahmen für Kochen, Genuss und Alltag mit Anspruch.

Ein besonderes Highlight ist der geschützte Südgarten. Die ca. 21 m² große Terrasse aus Garapa-Edelholz mit stabilem Aluminium-Unterbau erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen stilvollen Platz für entspannte Stunden, Familienessen im Freien oder ruhige Momente in der Sonne. Der eingewachsene Garten vermittelt angenehme Privatsphäre und wird durch fernsteuerbare Gartenbeleuchtung, ein Biohort-Gartenhaus, einen hochwertigen Burni-Außenkamin bzw. Grill sowie einen ganzjährig nutzbaren M-Spa-Whirlpool ergänzt. Der an das Balkonkraftwerk angebundene Whirlpool verleiht dem Außenbereich eine besondere Wohlfühlqualität.

Auch die oberen Ebenen sind auf ein flexibles Familienleben ausgerichtet. Je nach Bedarf

sind bis zu vier vollwertige Schlafzimmer möglich – ideal für Eltern, Kinder, Gäste oder Homeoffice. Der Südbalkon ergänzt das Raumangebot um einen weiteren privaten Außenbereich, während das ausgebautе Dachgeschoss zusätzlichen Platz für Wohnen, Arbeiten, Spielen oder Rückzug bietet. Maßgefertigte und hochwertige Einbauschränke in mehreren Bereichen des Hauses schaffen wertvollen Stauraum und verleihen den Räumen eine individuelle, maßgeschneiderte Qualität.

Das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll. Neben einer Waschküche stehen ein Hobbyraum, ein Speisekeller sowie eine separate Dusche zur Verfügung. Damit bietet das Haus auch im Alltag einer Familie praktische Ergänzungsflächen und angenehme Flexibilität.

Die Immobilie wurde über die Jahre umfassend modernisiert und laufend gepflegt. Wesentliche Gewerke wie Dach, Fenster, Elektroinstallation, Heizung, Bäder, Oberflächen, Bodenbeläge, Türen, Fassade und Außenbereiche wurden erneuert beziehungsweise hochwertig überarbeitet. Doppelt verglaste Holzfenster mit Außenrollläden, Keramik von Keramik, Armaturen von Hansgrohe sowie großformatige Fliesen im Format 30 x 60 cm unterstreichen den sehr gepflegten Gesamtzustand.

Auch technisch überzeugt das Haus mit zeitgemäßem Komfort. Eine 11-kW-Wallbox, ein Balkonkraftwerk mit 4 kW Batteriespeicher von EcoFlow auf der südseitigen Dachfläche, ein Autostellplatz im Vorgarten sowie eine Einzelgarage runden das Angebot ab und machen die Immobilie auch für moderne Mobilitäts- und Energiekonzepte attraktiv.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als liebevoll modernisiertes Familienzuhausе mit hochwertiger Ausstattung, klarer Raumstruktur und außergewöhnlich schönem Südgarten. Die Kombination aus bis zu vier vollwertigen Schlafzimmern, exklusiver Küche, hochwertigen Materialien, maßgefertigten Einbauten, moderner Technik und gepflegtem Modernisierungsstand schafft ein überzeugendes Gesamtbild – ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben in Gräfelfing-Lochham.

Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

Detalhes do equipamento

- * **Begehrte Wohnlage in Gräfelfing-Lochham**
- * **Ca. 156 m² Wohnfläche inkl. ausgebautem Dachgeschoss**
- * **Sonniger Südgarten mit viel Privatsphäre**
- * **Ca. 21 m² große Garapa-Edelholztterasse mit Aluminium-Unterbau**
- * **Südbalkon als zusätzlicher Außenbereich**
- * **Hochwertige Next125-Einbauküche mit wertigen Haushaltsgeräten**
- * **Schadstofffreier Vinylboden in heller Eichenoptik**
- * **Großformatige Feinsteinzeugfliesen von Markenherstellern**
- * **Modernisierte Bäder mit Keramag-Keramik und Hansgrohe-Armaturen**
- * **Maßgefertigte Einbauschränke in mehreren Bereichen**
- * **Untergeschoss mit Hobbyraum, Waschküche, Speisekeller und Dusche**
- * **Biohort-Gartenhaus**
- * **Burni-Außenkamin/Grill**
- * **Ganzjährig nutzbarer M-Spa-Whirlpool**
- * **Fernsteuerbare Gartenbeleuchtung**
- * **Balkonkraftwerk von EcoFlow auf südseitiger Dachfläche**
- * **11-kW-Wallbox**

Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

Tudo sobre a localização

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 befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße ohne Durchgangsverkehr. Die Zufahrt erfolgt über eine Sackgasse, sodass die Umgebung überwiegend von Anwohnern sowie Fußgängern und Radfahrern genutzt wird. 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. Fußläufig können mehrere Gymnasien erreicht werden.

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.

Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26225050 - 82166 Gräfelfing - Lochham

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com