

München / Lochhausen - Lochhausen

Großzügige, moderne Gartenwohnung in begehrter Lage von München-Lochhausen

Objektnummer: VP2522504

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Secret Sale

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	VP2522504
Wohnfläche	ca. 73 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	72.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.02.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2012

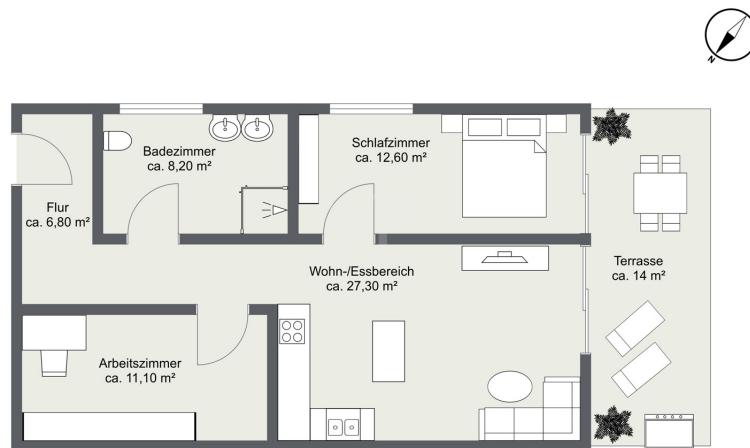
Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Die Immobilie



Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Ein erster Eindruck

Ein Rückzugsort mit Gartencharme in München-Lochhausen

Manchmal zeigt sich Lebensqualität in den leisen Momenten – im Blick ins Grüne, im Gefühl von Raum und Ruhe. Diese Gartenwohnung in München-Lochhausen ist genau ein solcher Ort. Auf rund 73 m² Wohnfläche öffnet sich ein Zuhause, das Modernität und Geborgenheit harmonisch verbindet – mit einem privaten Garten, der das Wohnen ins Freie verlängert und für eine Atmosphäre sorgt, wie man sie sonst nur in einem Haus findet.

Erbaut im Jahr 2012 und seither mit spürbarer Sorgfalt instand gehalten, präsentiert sich diese Wohnung als ein Ort mit Bestand und Stil – perfekt für alle, die das Besondere im Alltäglichen suchen.

Leben mit Leichtigkeit und Struktur

Die klare Grundrissgestaltung schafft Raum für Alltag und Entspannung zugleich. Helle Räume, großzügige Fensterfronten und der direkte Zugang ins Grüne lassen Innen- und Außenbereich miteinander verschmelzen. Ob Sie den Morgenkaffee auf der Terrasse genießen oder barfuß durch den Garten gehen – hier lebt man mit der Natur, nicht neben ihr.

Küche mit Charakter

Die offene Küche mit hochwertigen AEG-Geräten überzeugt durch ihre funktionale Eleganz. Besonders die moderne Kücheninsel mit Thekenbereich lädt zum Verweilen ein – ideal für ein Frühstück zu zweit, spontane Gespräche oder das Glas Wein am Abend. Ein Raum, der Kommunikation und Genuss gleichermaßen fördert.

Raum für Ideen

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer bereit – flexibel nutzbar als Homeoffice, Ankleide oder Gästezimmer. So passt sich das Zuhause Ihrem Lebensstil an, statt umgekehrt.

Design trifft Wohlgefühl

Das Badezimmer ist ein Statement in Sachen Komfort: ausgestattet mit zwei Waschbecken, Dusche, Toilette von Villeroy & Boch und Fußbodenheizung. Ein Raum, der Ruhe ausstrahlt – klar gestaltet, hochwertig ausgeführt, zeitlos schön.

Wohnqualität bis ins Detail

Edler Parkettboden sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, die durch die gepflegte Bausubstanz unterstrichen wird. Ein separates Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum ergänzen das Gesamtpaket um praktische Alltagshilfen.

Der private Garten schließlich ist mehr als nur eine Außenfläche – er ist Ihr persönlicher Rückzugsort. Ein Platz für Sonne, Entspannung und kleine Feste, für Blumenbeete, Gartenmöbel oder einfach für Momente der Stille. Hier entsteht Lebensqualität, die bleibt.

* Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers werden keine Fotos der Immobilie veröffentlicht.

** Für Rückfragen und Besichtigungswünsche stehen wir Ihnen jedoch jederzeit gerne persönlich zur Verfügung.

Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

- * Baujahr 2012 – modernes Zuhause, über die Jahre liebevoll gepflegt
- * Ca. 73 m² Wohnfläche mit klarer, wohnlicher Aufteilung
- * Lichtdurchflutetes Wohnzimmer und Schlafzimmer – beide mit Zugang zu Terrasse & Garten
- * Offene Einbauküche mit hochwertigen AEG-Geräten und einladender Kücheninsel – Frühstücksplatz, Treffpunkt und Cocktailbar in einem
- * Stilvolles Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, Fußbodenheizung und Ausstattung von Villeroy & Boch – Ihre persönliche Wohlfühloase
- * Zusätzlicher Raum für flexible Nutzung – Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide
- * Warmer Parkettboden für ein behagliches Wohnambiente
- * Eigenes Kellerabteil und praktischer Fahrradraum – durchdachte Extras für den Alltag

Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Alles zum Standort

Diese Erdgeschosswohnung liegt in einer besonders angenehmen und ruhigen Wohnlage von München-Lochhausen, einem Stadtteil im Münchner Westen, der ländlichen Charakter mit der Nähe zur Großstadt vereint. Lochhausen gehört zum Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied und zählt zu den grünsten und ruhigsten Wohnlagen Münchens. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, kleinen Gärtnereien sowie weitläufigen Grün- und Waldflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen.

Der historische Dorfkern mit der Pfarrkirche St. Michael verleiht dem Stadtteil eine gewachsene Identität und ein dörfliches Miteinander, das man in der Großstadt nur selten findet. Gleichzeitig bietet die Infrastruktur alles, was man für den Alltag braucht: Eine Grundschule, mehrere Kindergärten, Spielplätze sowie Sportvereine liegen in bequemer Reichweite. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Gröbenzell oder Aubing. Für den täglichen Einkauf stehen Bäcker, Metzger und kleinere Geschäfte im Ortszentrum zur Verfügung, größere Besorgungen lassen sich im nahegelegenen Gröbenzell oder im Pasinger Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erledigen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S3 verbindet Lochhausen direkt mit der Münchner Innenstadt und den westlichen Nachbarorten. Über die nahegelegene Autobahn A99 sowie die B2 gelangen Sie schnell in die umliegenden Regionen, etwa nach Dachau, Fürstfeldbruck oder in das idyllische Fünfseenland mit Ammersee und Würthsee.

Auch das Freizeitangebot überzeugt: In unmittelbarer Nähe laden die Lochhausener Wälder, die Langwieder Seenplatte und der Aubinger Lohe zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Reiterhöfe, Tennisanlagen und Sportvereine ergänzen das Angebot und schaffen beste Voraussetzungen für ein aktives Leben im Grünen.

Insgesamt verbindet Lochhausen das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturnähe eines gewachsenen Wohnviertels mit der hervorragenden Anbindung und Infrastruktur der bayerischen Landeshauptstadt. Ein idealer Ort für alle, die ein entspanntes Zuhause im Grünen suchen, ohne auf die Vorzüge des urbanen Lebens verzichten zu müssen.

Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: VP2522504 - 81249 München / Lochhausen - Lochhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com