

Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

# Wohnen in Gräfelfing-Lochham Ihr neues Zuhause im Waldviertel

*Codice oggetto: 26225035*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192,87 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.115 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26225035 - 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: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26225035                          |
| Superficie netta    | ca. 192,87 m <sup>2</sup>         |
| Tipologia tetto     | a padiglione                      |
| Vani                | 5                                 |
| Camere da letto     | 4                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 2009                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.400.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>23.03.2036</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>51.40 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>B</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2009</b>                                |

**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## La proprietà



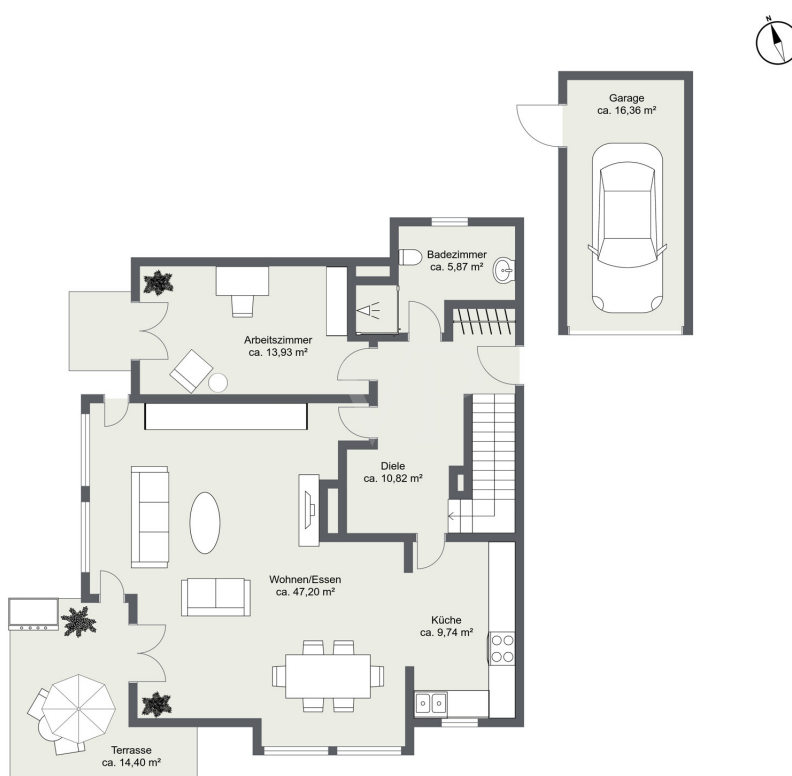
**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

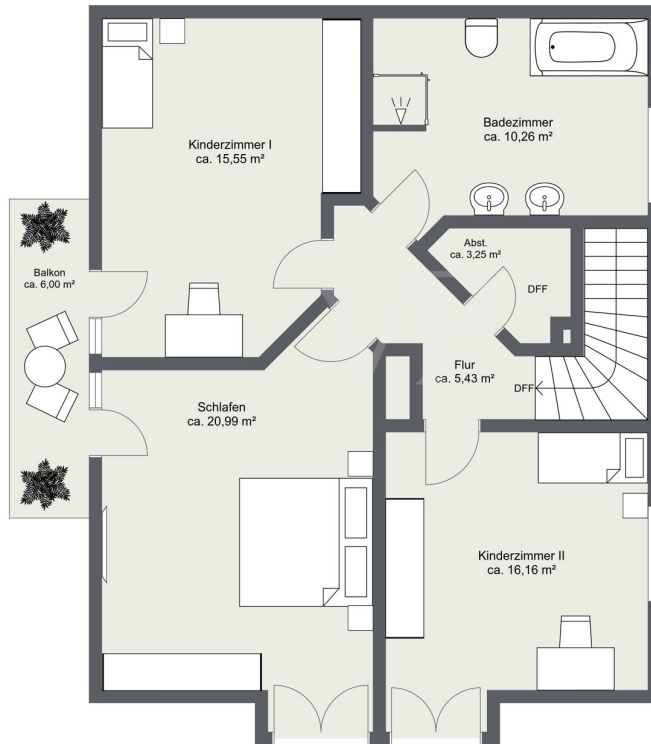
## La proprietà

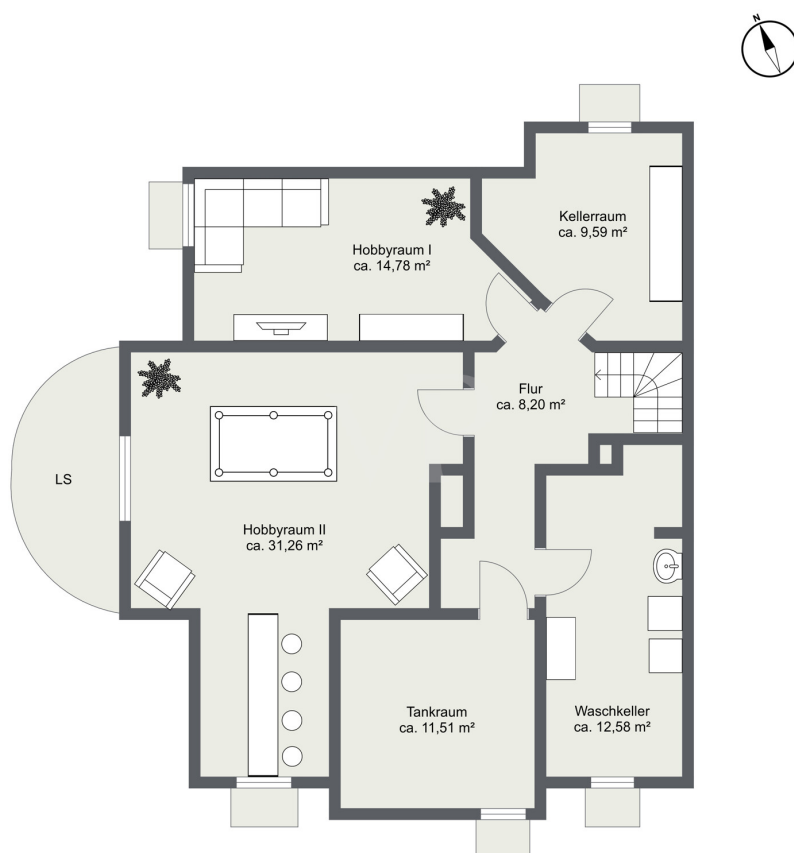


Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing

## 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: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Una prima impressione

### Exklusives Wohnen im Waldviertel von Gräfelfing-Lochham

Viel Tageslicht, klare Raumstrukturen und ein Wohngefühl von bemerkenswerter Selbstverständlichkeit prägen dieses außergewöhnlich hochwertige Zuhause. Auf ca. 270 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und einem ca. 1.115 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich ein Ambiente, das Großzügigkeit, stilvolle Behaglichkeit und architektonische Klarheit auf besonders stimmige Weise vereint. Die durchdachte Aufteilung über drei Ebenen, der liebevoll gestaltete Garten und die Vielzahl hochwertiger Ausstattungsdetails verleihen der Immobilie eine Ausstrahlung, die gleichermaßen repräsentativ wie wohnlich ist.

### Erdgeschoss

Im Zentrum des Erdgeschosses steht der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit knapp 50 m<sup>2</sup>. Großzügige Sprossenfensterflächen prägen diese Ebene und verleihen den Räumen eine helle, charaktervolle Ausstrahlung. Was innen beginnt, findet draußen seine natürliche Fortsetzung auf der sonnigen Terrasse und im Garten. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das Offenheit, Ruhe und Lebensqualität auf besondere Weise verbindet.

Die Küche ist harmonisch in das Gesamtkonzept eingebunden und steht in angenehmer Verbindung zum Essbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch eine großzügige Diele, ein Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer. So verbindet das Erdgeschoss repräsentatives Wohnen mit hoher Funktionalität und Alltagstauglichkeit.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss setzt sich die klare Großzügigkeit des Hauses auf stimmige Weise fort. Das Schlafzimmer und eines der Kinderzimmer öffnen sich jeweils zum Balkon und verleihen dieser Ebene eine spürbare Leichtigkeit. Ein weiteres helles Zimmer ergänzt das Raumangebot und lässt sich vielseitig als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Badezimmer dieser Etage ist komfortabel und familiengerecht gestaltet. Mit seiner hochwertigen Ausführung fügt es sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreicht den gehobenen Anspruch des Hauses.

### Untergeschoss

Auch das Untergeschoss überzeugt mit bemerkenswerter Großzügigkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei große Hobbyräume eröffnen Raum für individuelle Ideen – ob als Fitnessbereich, Heimkino, Atelier, Spielzimmer oder privater Rückzugsort. Hinzu kommen ein Kellerraum, ein Waschkeller sowie der Technikbereich. So wird die Wohnqualität des Hauses um wertvolle zusätzliche Flächen ergänzt.

#### Ausstattung

Die Ausstattung ist durchgehend auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit ausgerichtet. Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während Bodenbeläge aus Fliesen, Steinzeug und Parkett die stilvolle Gesamtanmutung unterstreichen. Sprossenfenster verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter, Außenrollos ergänzen den Wohnkomfort auf praktische Weise.

Maßgefertigte Schreiner-Einbauschränke schaffen eleganten Stauraum und fügen sich selbstverständlich in die Architektur ein. Ein Zentralstaubsauger sowie ein Wasserfiltersystem unterstreichen den hohen Anspruch an Komfort und Ausstattung. Die vorhandene Solaranlage unterstreicht den zeitgemäßen Anspruch dieses Hauses auf überzeugende Weise.

#### Außenbereich und Stellplätze

Der Außenbereich präsentiert sich ebenso sorgfältig gestaltet wie das Haus selbst. Der liebevoll angelegte alpine Garten verleiht dem Grundstück eine besondere Atmosphäre und unterstreicht den hohen gestalterischen Anspruch dieser Immobilie. Eine Markise sorgt auf der Terrasse für angenehmen Schatten, während das Bewässerungssystem den gepflegten Gesamteindruck auf praktische Weise unterstützt. Ein großzügiger Geräteschuppen mit Werkstattcharakter ergänzt den Außenbereich sinnvoll und schafft zusätzliche, vielseitig nutzbare Fläche. Nicht zuletzt unterstreichen eine Garage und zwei zusätzliche Stellplätze den hohen Komfort dieses Anwesens auch im Alltag. Wohnen in privilegierter Gartenlage Gräfelfings.

**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Dettagli dei servizi

### Highlights:

- \* Offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit knapp 50 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer und ein Kinderzimmer jeweils mit Balkonzugang
- \* Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen, Steinzeug und Parkett
- \* Fußbodenheizung
- \* Maßgefertigte Schreiner-Einbauschränke
- \* Großzügige Sprossenfensterflächen
- \* Zentralstaubsauger
- \* Wasserfiltersystem
- \* Solarthermieanlage
- \* Liebevoll angelegter alpiner Garten
- \* Elektrische Außenrollos
- \* Großer Geräteschuppen / Werkstatt

**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Tutto sulla posizione

Gräfelfing zählt zu den wohlhabendsten und wertbeständigsten Wohnlagen im Südwesten Münchens. Die Gemeinde verbindet auf besondere Weise exzellente Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität und bietet Familien ein ruhiges, sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld. Dank der hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt, unter anderem über die S-Bahn, profitieren Bewohner von kurzen Wegen bei angenehm entspannter Wohnatmosphäre. Die Nähe zu wirtschaftsstarken Standorten sowie zu hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen unterstreicht die Attraktivität dieses gefragten Wohnorts zusätzlich.

Im Ortsteil Lochham zeigt sich diese Lebensqualität in besonders überzeugender Weise. Eine ausgewogene Bewohnerstruktur, geprägt von Familien, berufstätigen Erwachsenen und älteren Einwohnern, verleiht dem Viertel eine lebendige und zugleich ruhige Atmosphäre. Die sehr gute S-Bahn-Anbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt, während die gewachsene Struktur und die zurückhaltende Neubautätigkeit den angenehmen, suburbanen Charakter bewahren. Lochham bietet damit ein Umfeld, das Geborgenheit, Wohnqualität und langfristige Wertstabilität auf besondere Weise vereint.

Für Familien besonders attraktiv ist das vielseitige Bildungsangebot im direkten Umfeld. Kindergärten und Kinderkrippen sind ebenso bequem erreichbar wie Grund- und weiterführende Schulen, darunter auch das Kurt-Huber-Gymnasium und die Mittelschule Lochham. Die kurzen Wege erleichtern den Alltag und schaffen beste Voraussetzungen für eine familienfreundliche Lebensgestaltung.

Auch die Gesundheitsversorgung ist ausgezeichnet. Praxen, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich in der nahen Umgebung und sind teils fußläufig erreichbar. Ergänzt wird dies durch ein breites Freizeitangebot mit Parks, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten sowie durch Einrichtungen wie das Hallenbad Lochham, das Jugendhaus an der Würm und das Bürgerhaus Gräfelfing, die das gemeinschaftliche Leben bereichern.

Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien und der S-Bahn-Station Lochham gewährleistet eine komfortable Mobilität im Alltag und verbindet den Standort schnell mit dem Münchner Zentrum und dem Umland.

Insgesamt präsentiert sich Gräfelfing mit Lochham als erstklassiger Wohnstandort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und eine hervorragend angebundene, naturnahe Umgebung legen.

**Codice oggetto: 26225035 - 82166 Gräfelfing / Lochham - Gräfelfing**

## Ulteriori informazioni

### 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.

**Codice oggetto: 26225035 - 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)**