Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Architektur trifft Großzügigkeit – exklusive Doppelhaushälfte in Gräfelfing

Objektnummer: 26225028



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219.42 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 466 m²

Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

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

Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225028
Wohnfläche	ca. 219.42 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 162 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

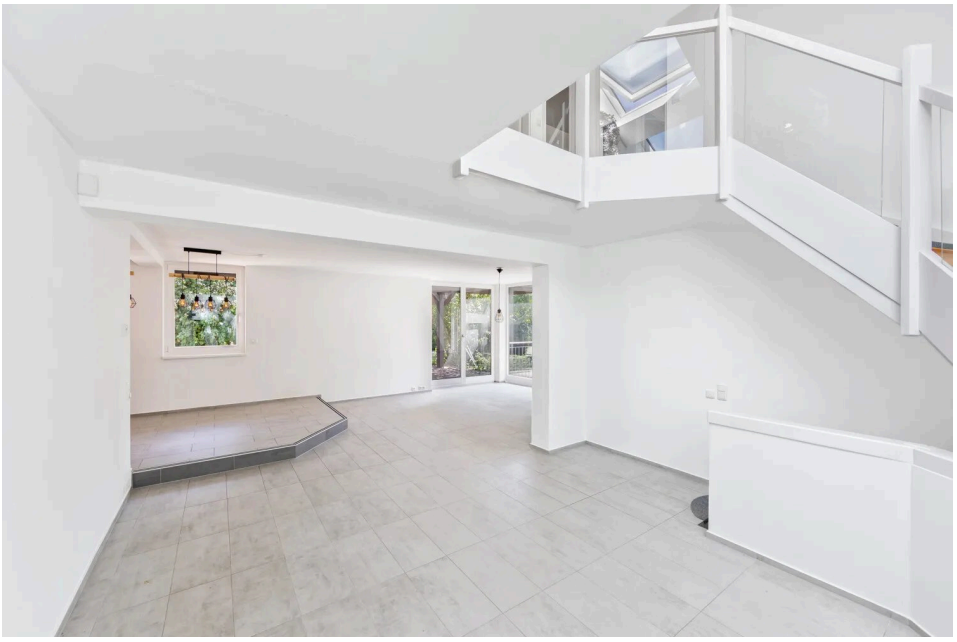
Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

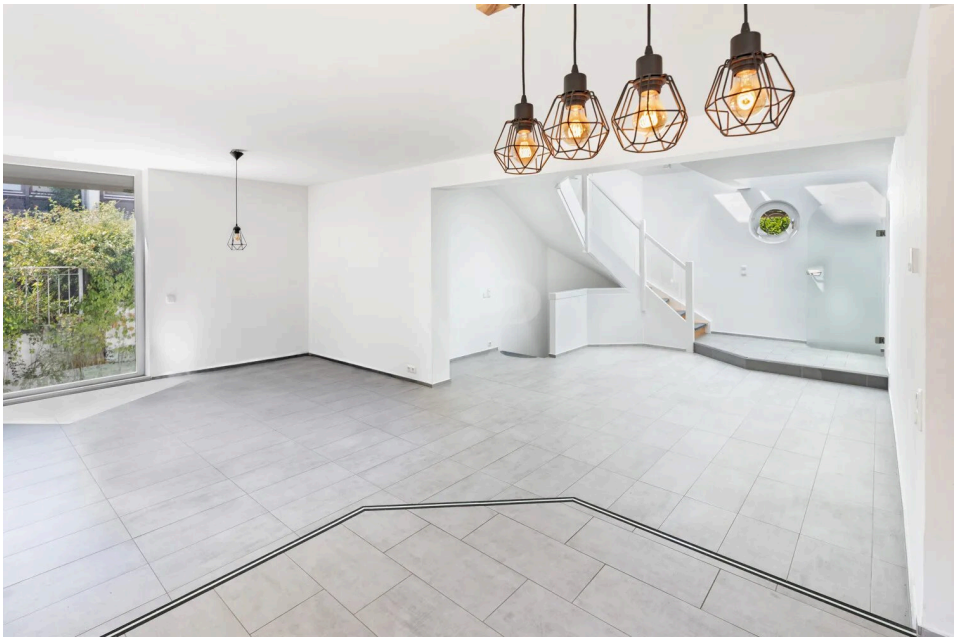
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

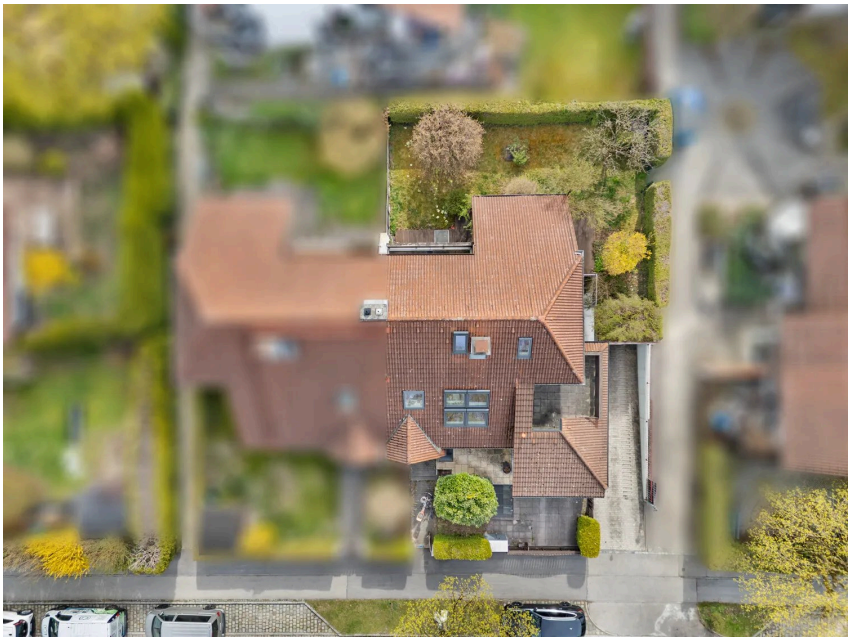
Die Immobilie

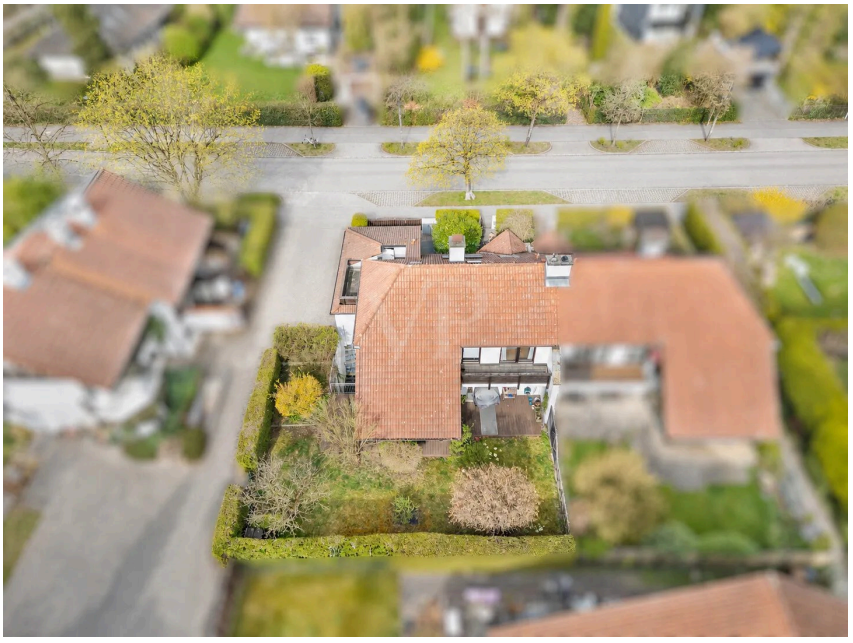




Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

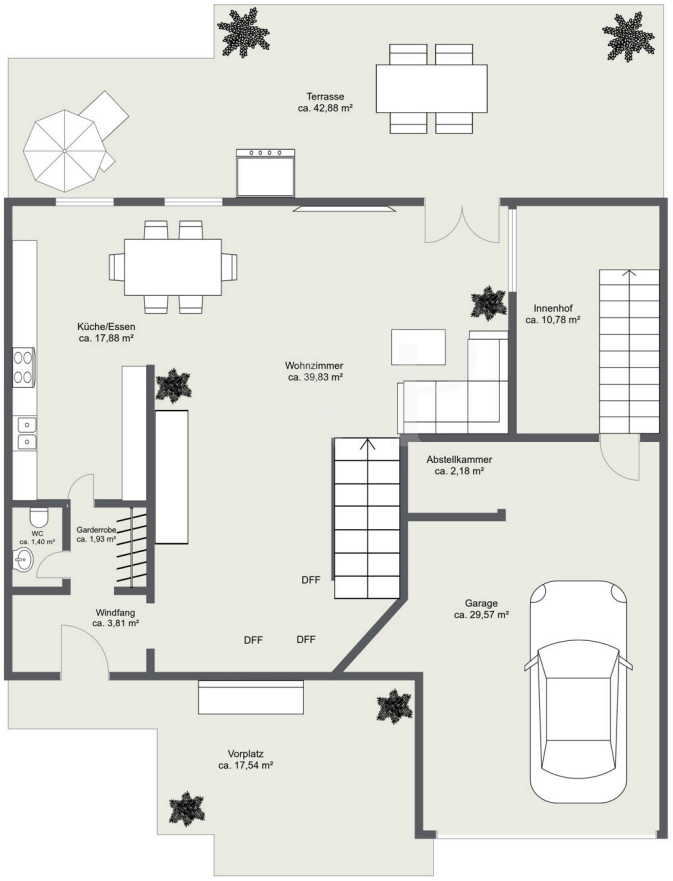
Die Immobilie

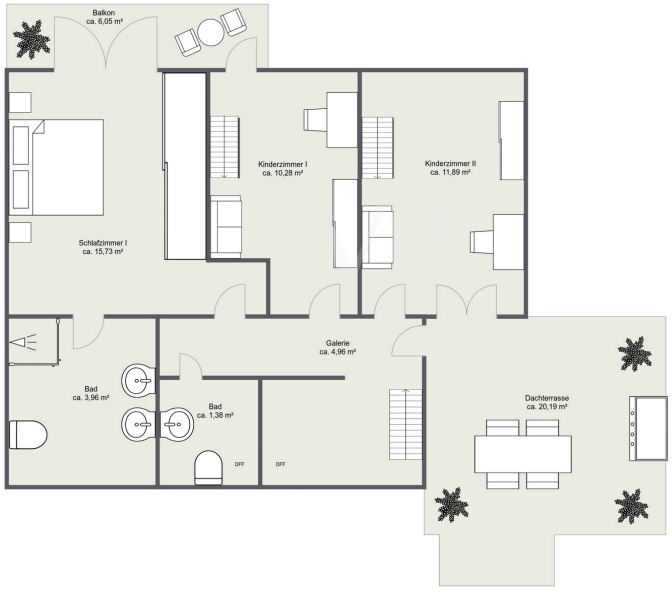


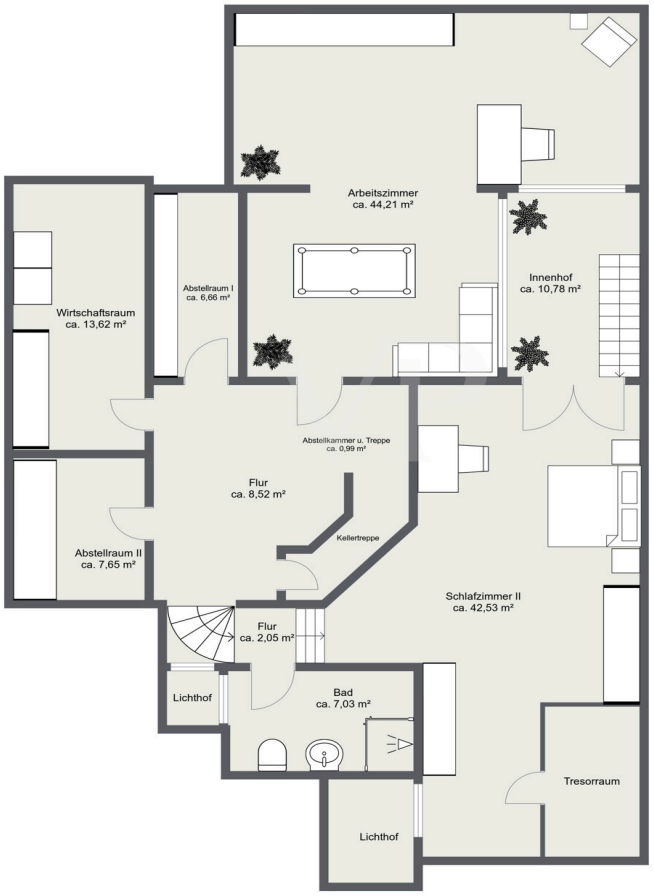


Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Grundrisse




Balkon
ca. 6,05 m²
Kinderzimmer I
ca. 10,28 m²
Kinderzimmer II
ca. 11,89 m²
Schlafzimmer I
ca. 15,73 m²
Galerie
ca. 4,96 m²
Bad
ca. 3,96 m²
Bad
ca. 1,38 m²
DFF
DFF
Dachterrasse
ca. 20,19 m²


Arbeitszimmer
ca. 44,21 m²
Innenhof
ca. 10,78 m²
Wirtschaftsraum
ca. 13,62 m²
Abstellraum I
ca. 6,66 m²
Abstellkammer u. Treppe
ca. 0,99 m²
Flur
ca. 8,52 m²
Kellertreppe
Abstellraum II
ca. 7,65 m²
Schlafzimmer II
ca. 42,53 m²
Flur
ca. 2,05 m²
Lichthof
Bad
ca. 7,03 m²
Tresorraum
Lichthof

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: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte in Gräfelfing verbindet ein anspruchsvolles architektonisches Konzept mit viel Raum, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer angenehm privaten Wohnatmosphäre. Auf einem ca. 470 m² großen, eingewachsenen Grundstück stehen rund 382 m² Wohn-/Nutzfläche zur Verfügung. Insgesamt sechs Zimmer sowie mehrere attraktive Außenbereiche schaffen ein Zuhause, das gleichermaßen für Familien, anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten geeignet ist.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich die durchdachte Raumaufteilung. Ein Windfang mit Garderobenbereich und Gäste-WC bildet den funktionalen Auftakt und führt in das offen gestaltete Erdgeschoss.

Im Mittelpunkt steht der weitläufige Wohn- und Essbereich. Küche und Essplatz sind leicht erhöht angeordnet und gehen fließend ineinander über. Der Wohnbereich liegt um eine Stufe abgesenkt und erhält dadurch eine besonders angenehme räumliche Gliederung. Die unterschiedlichen Ebenen verleihen dem Erdgeschoss Struktur, ohne die Offenheit des Grundrisses zu unterbrechen.

Große bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine enge Verbindung zum Garten. Von hier aus öffnet sich der Wohnbereich zur großzügigen Terrasse, die über weite Teile überdacht ist. Dadurch entsteht ein geschützter Außenbereich, der sich nahezu als Erweiterung des Wohnraums versteht und auch bei wechselhaftem Wetter eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Das Obergeschoss überzeugt ebenfalls mit großzügigen Proportionen und einer individuellen Raumgestaltung. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein Bad en suite sowie einen direkten Zugang zum Balkon und bietet damit einen angenehm privaten Rückzugsbereich.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Integrierte Schlafebenen erweitern die Räume zusätzlich und schaffen spannende Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Eine offene Galerie sowie das transparente Glasgeländer im Treppenbereich unterstreichen die luftige und moderne Wirkung dieser Etage.

Eine großzügige Loggia ergänzt das Obergeschoss um einen weiteren geschützten Außenbereich und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Eine Besonderheit der Immobilie ist das außergewöhnlich gestaltete Untergeschoss. Anders als bei klassischen Kellergrundrissen verteilen sich die Räume hier auf drei

versetzte Split-Level-Ebenen.

Auf der ersten Ebene befinden sich großzügige Flächen, die sich ideal als Hobby-, Arbeits- oder Aufenthaltsbereich nutzen lassen. Parkettboden sorgt auch hier für einen wohnlichen Charakter. Über wenige Stufen gelangt man auf die nächste Ebene mit einem zusätzlichen Badezimmer.

Die dritte Ebene beherbergt ein weiteres Schlafzimmer, das ebenerdig zum Innenhof ausgerichtet ist und über einen direkten Zugang ins Freie verfügt. Zusammen mit dem Badezimmer und den angrenzenden Flächen entsteht hier ein nahezu eigenständiger Bereich, der sich beispielsweise ideal für Gäste, ältere Kinder, Homeoffice oder ein separates Rückzugsareal eignet.

Großzügige Lichthöfe und der Innenhof bringen Tageslicht in das Untergeschoss und verleihen den Räumen eine Offenheit und Wohnqualität, die weit über einen klassischen Nutzbereich hinausgeht.

Auch im Außenbereich bietet das Haus bemerkenswerte Vielfalt. Neben der großen Terrasse stehen weitere geschützte und offene Freiflächen zur Verfügung, die je nach Tageszeit unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen. Das gewachsene Grundstück sorgt dabei für eine angenehme Privatsphäre und unterstreicht den ruhigen Charakter der Immobilie.

Eine direkt an das Haus angeschlossene Garage, ein Stellplatz davor sowie ein weiterer Stellplatz in der Tiefgarage komplettieren das Angebot.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als außergewöhnlich großzügiges Zuhause mit eigenständiger Architektur, vielseitigen Grundrisslösungen und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten. Besonders das Zusammenspiel aus offenen Wohnbereichen, unterschiedlichen Ebenen, lichtdurchfluteten Räumen und attraktiven Außenflächen macht diese Immobilie zu einem Angebot mit besonderem Charakter.

Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 382 m² Wohn-/Nutzfläche
* Ca. 470 m² großes, eingewachsenes Grundstück in begehrter Lage von Gräfelfing
* Architektonisch durchdachtes Raumkonzept mit offen gestalteten Wohnbereichen
* Großzügige, bodentiefe Fensterflächen für ein offenes Wohngefühl
* Beeindruckend große, weitgehend überdachte Terrasse als echtes Highlight
* Offene Galerie mit Glasgeländer und besonders luftiger Raumwirkung
* Elternbereich mit Bad en suite und Zugang zum Balkon
* Zwei weitere Zimmer mit integrierten Schlafebenen
* Loggia als geschützter Außenbereich mit viel Privatsphäre
* Untergeschoss mit Split-Level-Konzept auf drei Ebenen
* Helle Wohnatmosphäre auch im Untergeschoss durch Lichtschächte und Lichthof
* Schlafzimmer im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Innenhof
* Innenhof und Vorplatz als zusätzliche Außenbereiche
* Direkt an das Haus angeschlossene Garage, ergänzt durch einen Stellplatz davor und einen weiteren Stellplatz in der Tiefgarage

Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing präsentiert sich als ein besonders begehrter Wohnort im Münchner Umland, der durch seine stabile, wohlhabende und familienorientierte Bevölkerung besticht. Die ruhige Lage inmitten einer exzellent ausgebauten Infrastruktur, zu der eine schnelle S-Bahn-Anbindung sowie hochwertige Bildungseinrichtungen zählen, schafft eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die wirtschaftliche Stärke der Region, geprägt von zukunftsorientierten Branchen und überdurchschnittlichem Einkommen, unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und eine nachhaltige Investition legen.

Der charmante Vorort Gräfelfing überzeugt mit seinem familienfreundlichen Charakter und einer behutsam wachsenden, finanziell starken Gemeinschaft. Die hervorragende Anbindung an München über die S-Bahn-Station Lochham, die in nur etwa 7 Minuten fußläufig erreichbar ist, sowie die Nähe zu Autobahnen und dem Flughafen ermöglichen eine stressfreie Mobilität für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die ruhige, grüne Umgebung mit einem geringen Kriminalitätsniveau schafft ein sicheres und geborgenes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern sich rundum wohlfühlen.

Für Familien bietet Gräfelfing ein vielfältiges Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Vom Waldorfkindergarten bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen wie dem Kurt-Huber-Gymnasium, das in etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar ist, finden Kinder hier optimale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Förderung. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe laden großzügige Parks wie der Lindenplatz und der Radlbäckplatz, nur 4 bis 5 Minuten zu Fuß entfernt, zu entspannten Stunden im Freien ein. Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung fördern die aktive Freizeitgestaltung der ganzen Familie. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, beispielsweise die Jahnapotheke in nur 9 Minuten Fußweg, bestens gewährleistet. Auch für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Feinkostläden in angenehmer Nähe zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind und den Alltag erleichtern.

Die Kombination aus einer sicheren, naturnahen Umgebung, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

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 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.

Objektnummer: 26225028 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

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