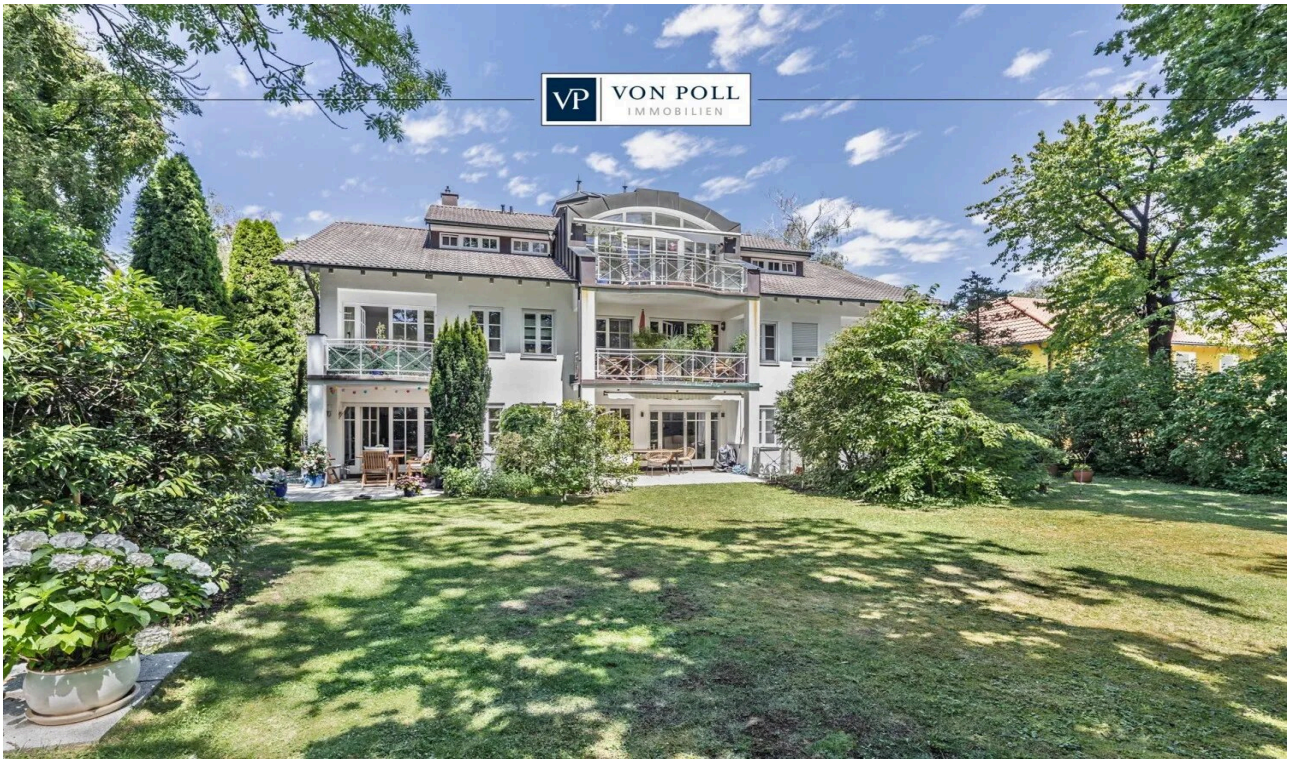
Gräfelfing – Lochham

Exklusive Gartenwohnung mit großer Terrasse in begehrter Lage von Gräfelfing

Objektnummer: 26225072



KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104.4 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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

Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Auf einen Blick

Objektnummer	26225072
Wohnfläche	ca. 104.4 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Duplex, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	740.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Die Immobilie





Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Die Immobilie

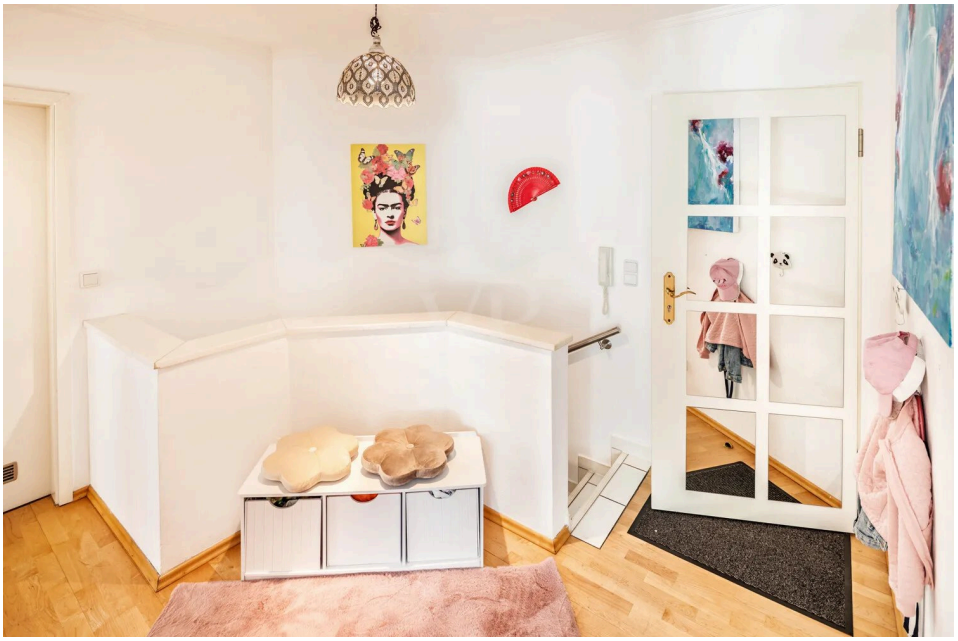




Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Die Immobilie





Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Die Immobilie





Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Die Immobilie





Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

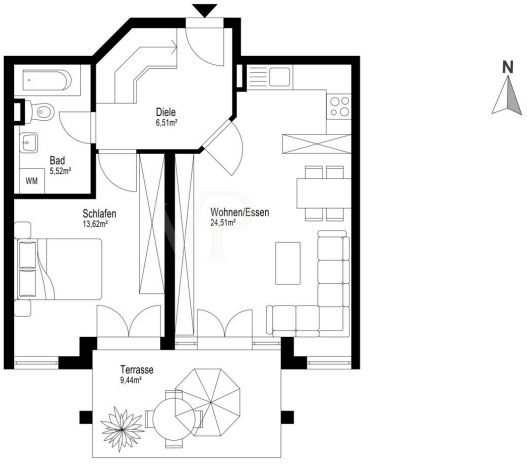
Die Immobilie

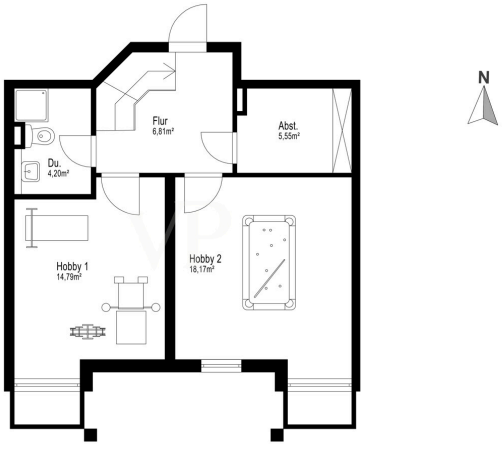




Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Ein erster Eindruck

Großzügige Räume, viel Tageslicht und der Blick in den weitläufigen Garten verleihen dieser Wohnung eine helle und einladende Atmosphäre. Ca. 104 m² Wohnfläche in Erdgeschoss und Souterrain bieten vielseitigen Raum für Paare oder kleine Familien. Südterrasse und Gemeinschaftsgarten erweitern das Wohnen ins Freie.

Mittelpunkt ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Große Fensterelemente öffnen den Blick ins Grüne und verbinden den Wohnraum direkt mit der Terrasse. Daran schließt sich ein außergewöhnlich großzügiger Gartenbereich mit gewachsenem Baumbestand und üppiger Vegetation an, der der Wohnung im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zugeordnet ist. Die weitläufige Grünfläche schafft eine ruhige, private Kulisse und vermittelt nahezu den Charakter eines eigenen Gartens.

Die integrierte Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Helle Fronten, viel Arbeitsfläche und die Kochinsel mit Sitzmöglichkeit geben ihr einen modernen, kommunikativen Charakter und machen sie zu einem selbstverständlichen Bestandteil des täglichen Wohnens.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein gut geschnittenes Zimmer mit Zugang zur Terrasse. Größe und Zuschnitt erlauben eine Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und zugleich als Rückzugsort. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne samt Glasabtrennung und Duschmöglichkeit sowie einen Waschtisch mit Stauraum und Spiegelschrank.

Über die Treppe erschließt sich das Souterrain mit zwei geräumigen Zimmern, die sich flexibel für Arbeiten, Gäste, Hobby oder persönliche Bedürfnisse nutzen lassen. Ein separates, modern ausgestattetes Duschbad rundet diesen Teil der Wohnung ab und betont dessen eigenständige Nutzbarkeit.

Parkettböden prägen die Wohnräume und unterstreichen deren warme, wohnliche Ausstrahlung. Das Zusammenspiel der beiden Ebenen sorgt für eine gelungene Balance zwischen kommunikativem Wohnen und privaten Rückzugsmöglichkeiten und ermöglicht individuelle Wohn- und Lebenskonzepte.

Zum Angebot gehört ein Duplex-Stellplatz. Die durchdachte Raumaufteilung, die sonnige Terrasse und der außergewöhnlich große Garten zeichnen diese Wohnung aus und bieten Raum für unterschiedliche Lebenssituationen. Die Immobilie ist aktuell an eine sympathische Familie vermietet.

Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Attraktive und grün geprägte Wohnlage in Gräfelfing-Lochham im begehrten Münchner Würmtal.
* Familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens
* Attraktive Gartenwohnung auf zwei Ebenen – Erdgeschoss und Souterrain
* Hohe Privatsphäre und geschützter Außenbereich
* Weitläufiger, grün eingewachsener Garten mit gewachsenem Baum- und Pflanzenbestand
* Ca. 104 m² Wohnfläche mit großzügigem und vielseitigem Raumkonzept
* Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang ins Freie
* Großzügiger Garten mit nach Süden ausgerichteter Terrasse
* Separate Küche mit funktionaler Anbindung an den Wohn- und Essbereich
* Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
* Zwei großzügige Hobbyräume im Souterrain mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Zusätzliches Duschbad im Souterrain
* Praktischer separater Abstellraum
* Hochwertige Parkettböden in den Wohnbereichen
* Duplex-Stellplatz als komfortable Parkmöglichkeit

Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Alles zum Standort

Die Gartenwohnung befindet sich in Gräfelfing-Lochham, einer der geschätzten Wohnlagen im Münchner Südwesten. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet Ruhe, viel Grün und ein hohes Maß an Privatsphäre mit der hervorragenden Erreichbarkeit der Landeshauptstadt. Gepflegte Wohnhäuser, großzügige Gärten und ein etablierter Baumbestand prägen das Umfeld.

In Verbindung mit dem großzügigen Garten der Wohnung entsteht hier eine besondere Wohnqualität: naturnah und zurückgezogen, ohne auf die Vorzüge einer sehr guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangebote befinden sich sowohl in Lochham als auch in der Gräfelfinger Ortsmitte und sind gut erreichbar.

Für Familien bietet die Lage ausgezeichnete Voraussetzungen. Neben Kindertagesstätten und der Grundschule Lochham befindet sich mit dem Kurt-Huber-Gymnasium eine weiterführende Schule direkt in Gräfelfing. Zahlreiche Sport-, Freizeit- und Betreuungsmöglichkeiten ergänzen das Angebot und machen Gräfelfing zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Einen besonderen Reiz entfaltet die Umgebung durch ihren hohen Grün- und Freizeitwert. Spaziergänge und Fahrradtouren durch das Würmtal, entlang grüner Wege und durch die gewachsenen Wohnquartiere beginnen praktisch vor der Haustür. Großzügige Grünflächen, alter Baumbestand und die Nähe zur Würm schaffen einen hohen Erholungswert nur wenige Kilometer von der Münchner Innenstadt entfernt.

Gleichzeitig ist die Anbindung an München ausgezeichnet. Über den nahegelegenen S-Bahnhof Lochham besteht eine direkte Verbindung in Richtung Pasing und weiter in das Münchner Stadtgebiet. Mit dem Auto sind sowohl der Münchner Westen als auch die Innenstadt und die umliegenden Gemeinden des Würmtals komfortabel erreichbar. Auch die Wissenschafts-, Forschungs- und Klinikstandorte im Raum Martinsried und Großhadern liegen günstig.

Gräfelfing verbindet seit Jahrzehnten Stadtnähe mit einem eigenständigen, hochwertigen Wohnumfeld. Die Gartenwohnung bietet ein grünes und ruhiges Zuhause, kurze Wege im Alltag sowie ein vielseitiges Bildungs- und Freizeitangebot.

Eine Lage für Menschen, die die Nähe zur Stadt schätzen, ohne auf Ruhe, Grün und ein gewachsenes Wohnumfeld verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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: 26225072 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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