München / Lochhausen – Lochhausen

Exklusives Quattrohaus in begrünter Lage

Objektnummer: 26225087



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126.94 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 415 m²

Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

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

Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26225087
Wohnfläche	ca. 126.94 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Carport, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.27 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Die Immobilie

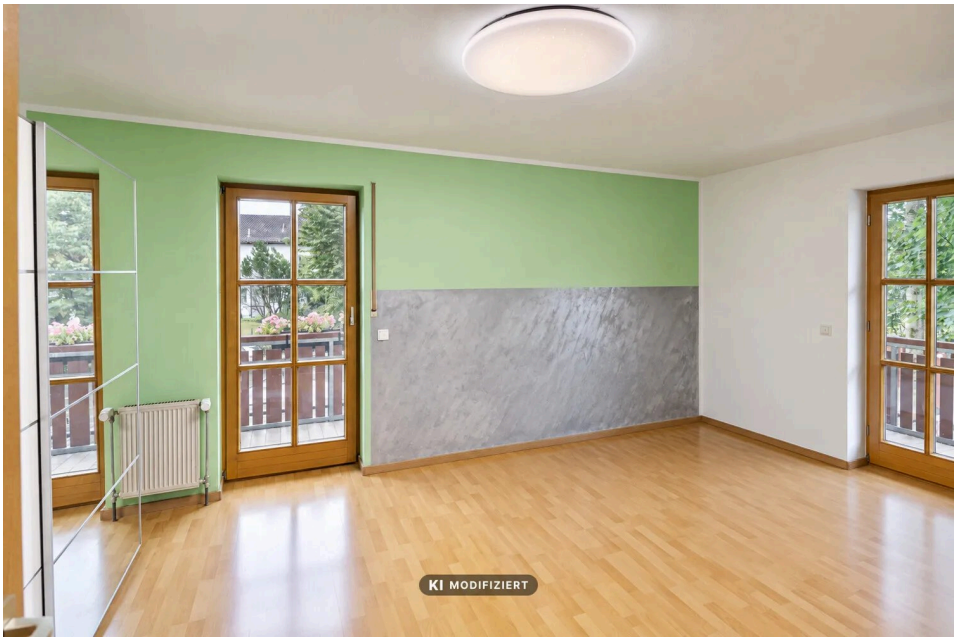




Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Die Immobilie

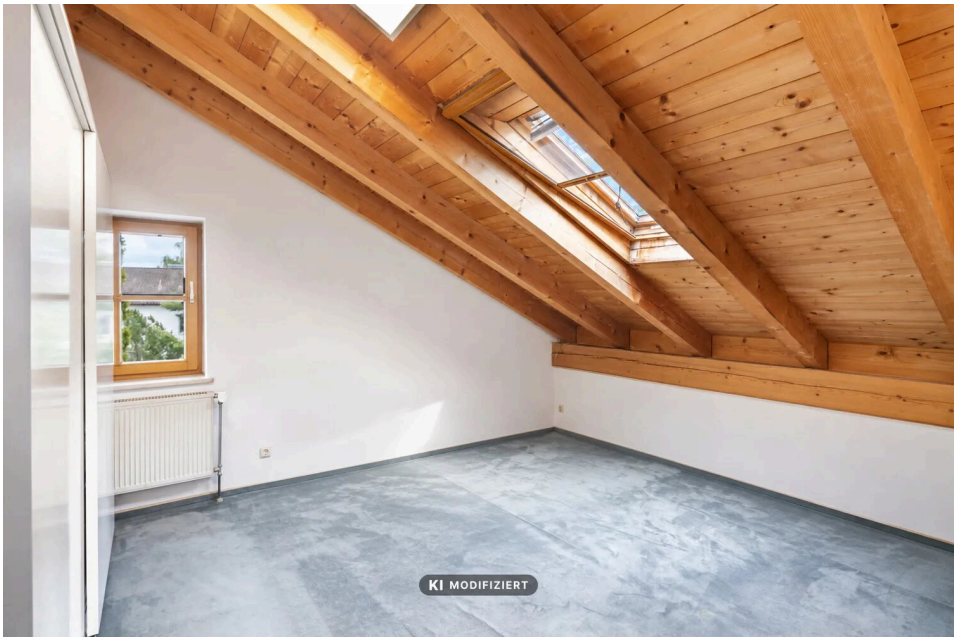




Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Die Immobilie

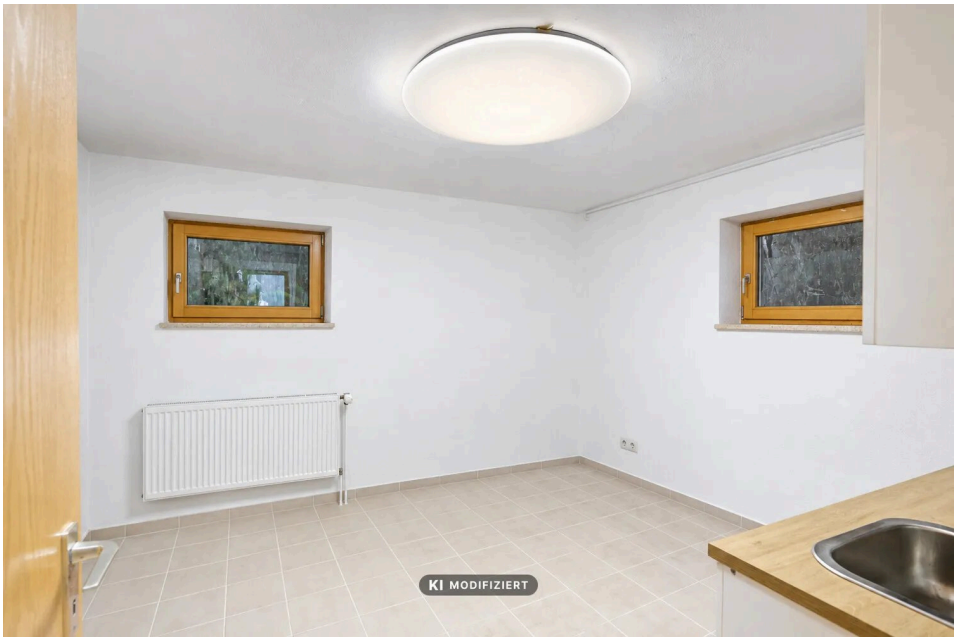




Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

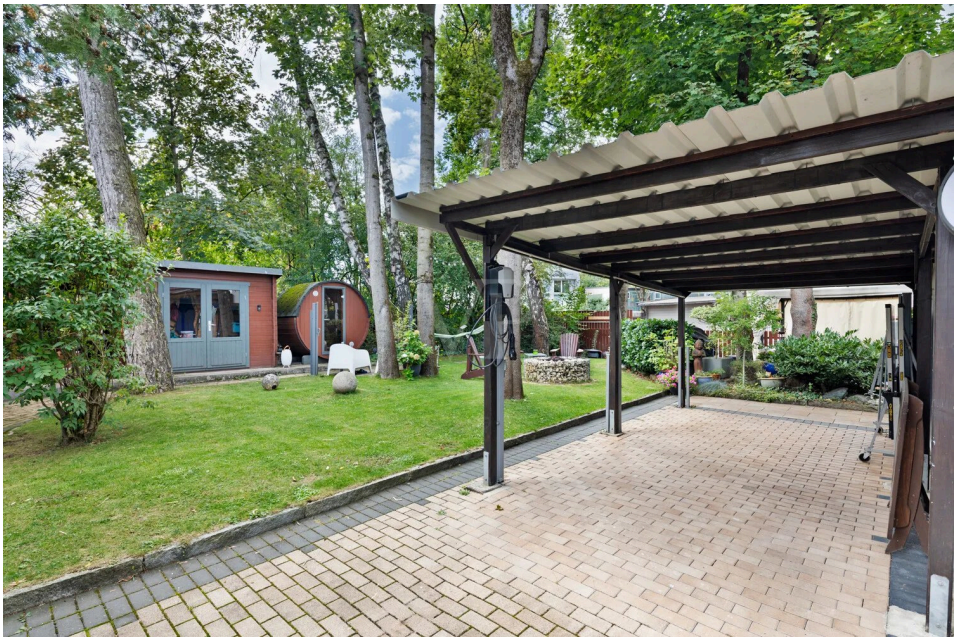
Die Immobilie

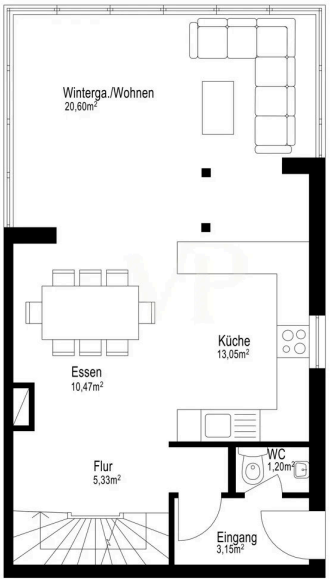




Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

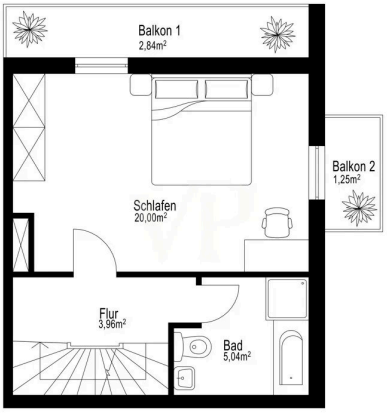
Die Immobilie

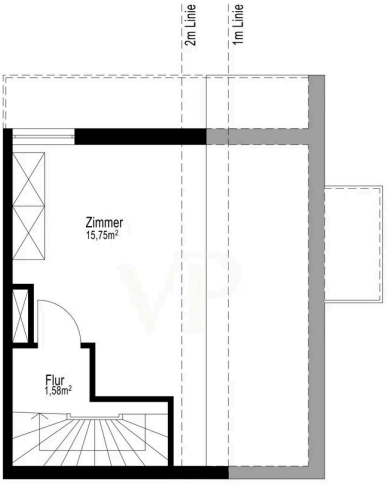




Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

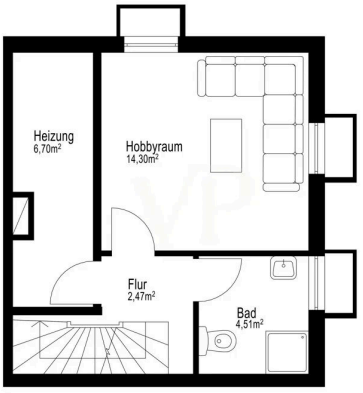
Die Immobilie





Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und modernisierte Quattrohaus aus dem Jahr 1989 überzeugt durch eine angenehm offene Wohnatmosphäre, einen großzügigen Gartenbereich und zahlreiche Ausstattungsdetails, die der Immobilie einen ganz eigenen Charakter verleihen.

Der schön eingewachsene Garten bietet viel Privatsphäre und unterschiedliche Bereiche zum Entspannen, Spielen und geselligen Beisammensein. Mehrere Terrassen- und Sitzmöglichkeiten, ein überdachter Außenbereich sowie eine Feuerstelle unterstreichen den hohen Freizeitwert.

Ein besonderes Highlight bildet der private Wellnessbereich mit Jacuzzi und Gartensauna. Unmittelbar an den Wohnbereich anschließend schafft zudem der großzügig verglaste Wintergarten eine attraktive Verbindung zwischen Haus und Garten und erweitert das Wohnerlebnis zu nahezu jeder Jahreszeit.

Auf ca. 126,94 m² Wohnfläche verteilen sich drei großzügig geschnittene Zimmer. Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die moderne, helle Einbauküche mit großzügigen Arbeitsflächen und SIEMENS Markengeräten fügt sich harmonisch in den Raum ein, während der Kamin insbesondere in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen und der angrenzende Wintergarten sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den Außenbereich.

Im Obergeschoss befindet sich unter anderem das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zu den Balkonen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modern ausgestattetes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper.

Auch das Untergeschoss wurde wohnlich gestaltet und bietet neben zusätzlichen Aufenthalts- bzw. Nutzflächen ein modernisiertes Duschbad. Insgesamt stehen zwei Bäder sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Das Erd- und Untergeschoss wurden im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Dabei erfolgten unter anderem Arbeiten an Elektrik, Fußbodenheizung, Bodenbelägen, Küche und Bädern. Eine Smart-Home-Lösung ermöglicht die komfortable Steuerung verschiedener Funktionen des Hauses. Das Badezimmer im Obergeschoss sowie die Heizungsanlage wurden bereits 2011 erneuert.

Für komfortable Parkmöglichkeiten stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Carport zur Verfügung. Eine installierte Wallbox ermöglicht zudem das bequeme Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Haus und ergänzt das Stellplatzangebot um eine

zeitgemäße, nachhaltige Komponente.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als individuelles Zuhause mit großzügigem Garten, vielseitigen Rückzugsmöglichkeiten und einer gelungenen Kombination aus modernisierten Wohnbereichen und wohnlichem Charakter – ideal für Paare oder kleine Familien, die viel privaten Freiraum im Münchner Westen schätzen.

Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Weitläufiger, gepflegter Garten
* Großzügige Terrasse mit Jacuzzi
* Fasssauna sowie separates Gartenhaus
* Lichtdurchfluteter Wintergarten
* Hochwertige Einbauküche aus 2021 mit Natursteinarbeitsplatte und Markengeräten
* Kamin für eine behagliche Wohnatmosphäre
* Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
* Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss, modernisiert 2021
* Separates Gäste-WC
* Zwei Balkone
* Voll unterkellert
* Elektrische Fußbodenheizung
* Heizungskessel erneuert 2011

Objektnummer: 26225087 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Alles zum Standort

Aubing-Lochhausen-Langwied überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und ein ausgesprochen familienfreundliches Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Dienstleister, gastronomische Einrichtungen sowie weitere Versorgungsmöglichkeiten in den angrenzenden Stadtteilen.

Für die Freizeitgestaltung bietet der Münchner Westen zahlreiche Möglichkeiten im Grünen. Weitläufige Felder, Wiesen und naturnahe Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Leben. Auch die Aubinger Lohe und weitere Naherholungsgebiete im Münchner Westen sind gut erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft unterstreicht dabei den hohen Wohn- und Erholungswert der Lage.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel. Die nächstgelegene S-Bahn-Station ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte und zügige Verbindung in Richtung Pasing und Münchner Innenstadt. Ergänzende Busverbindungen sorgen für eine gute Erschließung der umliegenden Wohn- und Geschäftsbereiche. Mit dem Pkw sind zudem die Autobahnen A99 und A96 schnell erreichbar, wodurch sowohl das Münchner Stadtgebiet als auch Ziele im westlichen Umland komfortabel angebunden sind.

Aubing-Lochhausen-Langwied verbindet somit naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Großstadt. Familien finden hier ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld mit gewachsenen Strukturen, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Kombination aus grüner Umgebung, guter Erreichbarkeit und kurzen Wegen im Alltag macht den Standort zu einer attraktiven Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26225087 - 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 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: 26225087 - 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