Gräfelfing – Lochham

Zwischen Stadt und Natur – charmantes Wohnen auf zwei Ebenen in Gräfelfing

Objektnummer: 26225097



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82.99 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26225097 - 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: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Auf einen Blick

Objektnummer	26225097
Wohnfläche	ca. 82.99 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	71 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.03.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Die Immobilie





Objektnummer: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

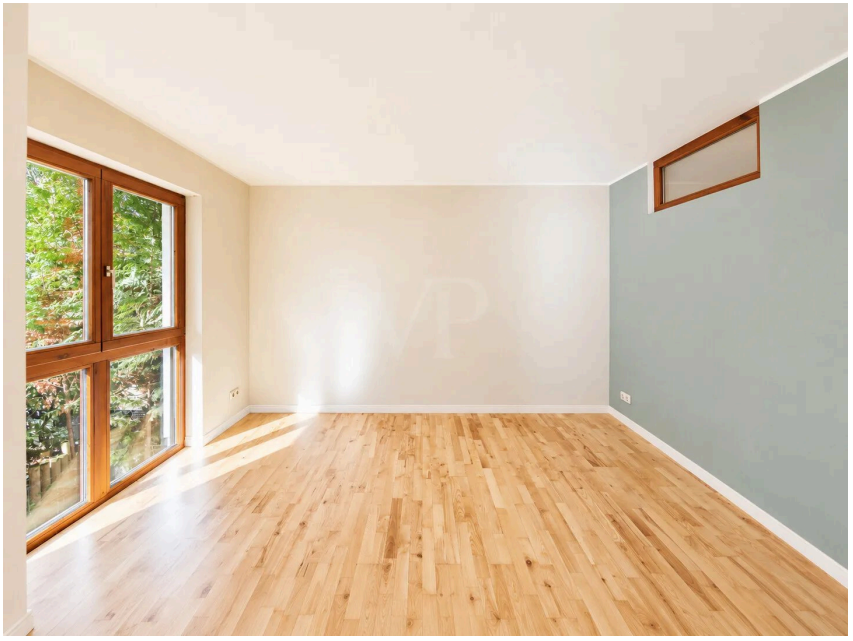
Die Immobilie

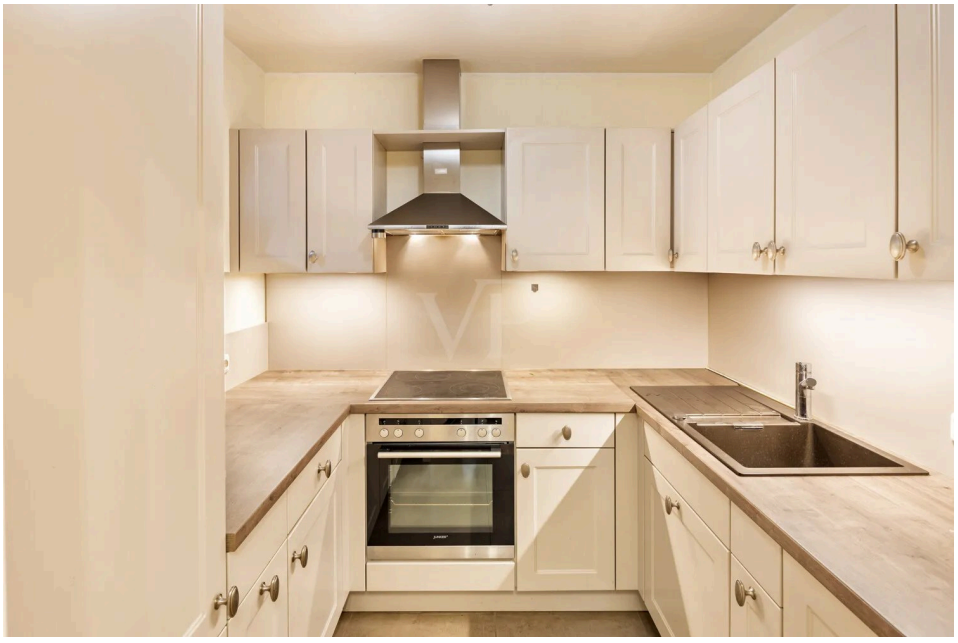




Objektnummer: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Die Immobilie

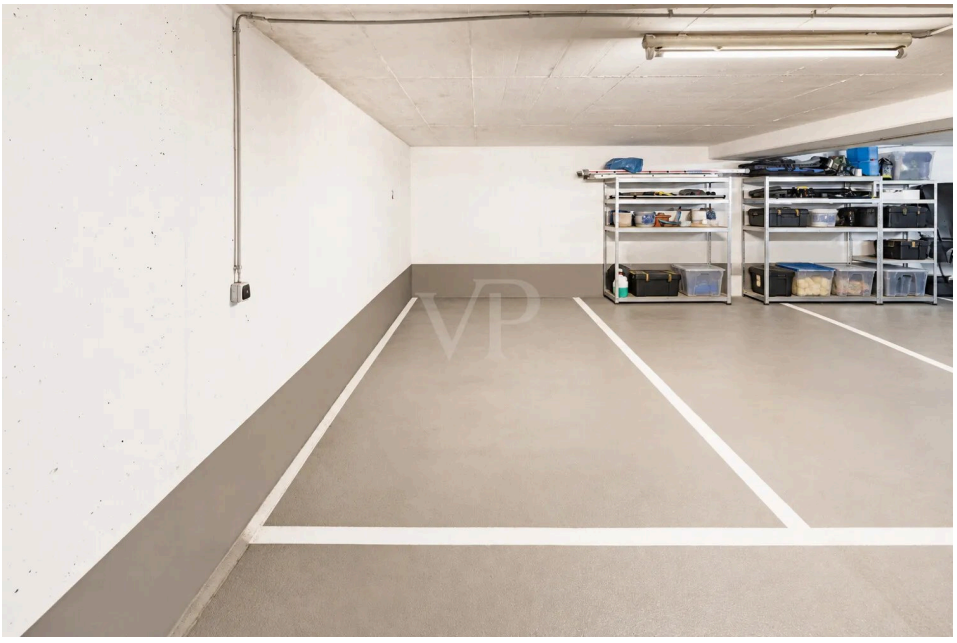




Objektnummer: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

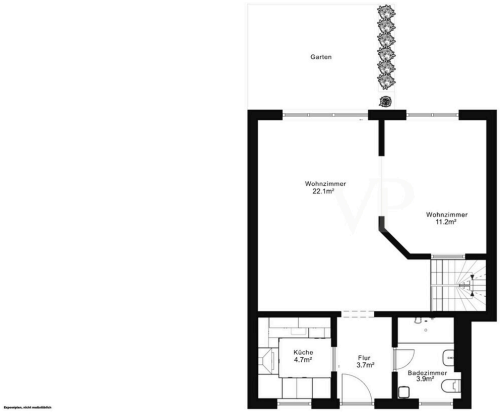
Die Immobilie

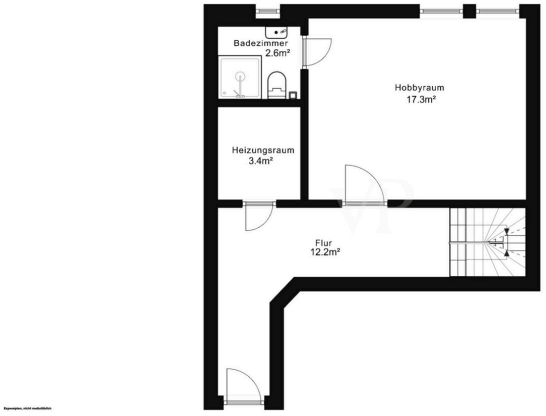




Objektnummer: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

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: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Ein erster Eindruck

Zwei Ebenen, eine sonnige Terrasse und Raum für eigene Ideen – diese Wohnung bietet eine Aufteilung, die sich nicht an klassischen Wohnkonzepten orientieren muss.

Diese Terrassenwohnung in Gräfelfing zeichnet sich durch einen großzügigen, offen gestalteten Wohnbereich und vielseitig nutzbare Flächen im Untergeschoss aus. Ihr besonderer Grundriss eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und spricht insbesondere Singles und Paare an, die Wohnen, Arbeiten und persönliche Interessen miteinander verbinden möchten.

Vom zentral gelegenen Flur aus sind die separate Küche sowie das Badezimmer zugänglich. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der rund 33 m² große Wohnbereich, dessen besonderer Zuschnitt zwei offen miteinander verbundene Bereiche entstehen lässt. Während der Hauptbereich Raum für Wohnen und Essen bietet, schafft der leicht zurückversetzte Teil eine gewisse räumliche Eigenständigkeit. Ob als offen integrierter Schlafbereich, Leseecke oder individuell gestalteter Rückzugsort – hier lässt sich die Raumaufteilung an die eigenen Vorstellungen anpassen, ohne den offenen Charakter zu verlieren.

Großzügige Fensterflächen bringen Tageslicht in die Räume und unterstreichen das offene Wohnkonzept. Direkt vom Wohnzimmer aus führt der Zugang auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit rund 10,6 m² Grundfläche. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen zusätzlichen Ort für den Alltag, besonders in den Nachmittags- und Abendstunden.

Eine weitere Besonderheit zeigt sich im Untergeschoss, das über eine innenliegende Treppe mit dem Erdgeschoss verbunden ist. Der rund 17 m² große Hobbyraum mit Tageslicht eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise als Schlafzimmer, für das Homeoffice oder als persönlicher Rückzugsraum. Ein direkt angrenzendes Duschbad sowie ein separater Heizungsraum ergänzen diese Ebene.

Der besondere Charakter dieser Wohnung entsteht durch das Zusammenspiel beider Ebenen. Oben prägen Offenheit, Tageslicht und der direkte Zugang zur Terrasse das Wohnen. Unten entsteht zusätzlicher Freiraum für Tätigkeiten und Interessen, die im Alltag einen eigenen Platz verdienen.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die nicht nach einer vorgegebenen Raumaufteilung suchen, sondern die Möglichkeiten eines besonderen Grundrisses erkennen und ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Objektnummer: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Ausstattung und Details

Highlights
* Massiv errichtetes Wohnhaus mit nur vier Einheiten
* Offener Wohnbereich mit ca. 33 m² und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten
* Großzügige Fensterflächen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre
* Süd-/südwestlich ausgerichteter Garten mit Terrasse, insgesamt ca. 45 m², zur alleinigen Nutzung
* Direkter Zugang von der Wohnung in den Garten als Erweiterung des Wohnbereichs ins Freie
* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
* Maisonette-Grundriss auf zwei Ebenen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Heller, flexibel nutzbarer Hobbyraum mit Tageslicht – beispielsweise als Schlafzimmer geeignet
* Kein Sanierungsstau innerhalb der WEG

Objektnummer: 26225097 - 82166 Gräfelfing – Lochham

Alles zum Standort

Grün wohnen, stadtnah leben – Gräfelfing verbindet die naturnahe Atmosphäre des Würmtals mit den vielfältigen Möglichkeiten Münchens. Die Gemeinde im westlichen Umland der Landeshauptstadt zeichnet sich durch gewachsene Wohnviertel, großzügige Grünflächen und eine angenehme Nachbarschaft aus. Ein Umfeld für Menschen, die Ruhe schätzen, ihren Alltag aber ebenso flexibel und abwechslungsreich gestalten möchten.

Das direkte Wohnumfeld bietet eine gute Infrastruktur und kurze Wege für den täglichen Bedarf. Ein EDEKA-Markt ist in etwa 8 bis 10 Gehminuten erreichbar. Cafés, Bäckereien und Restaurants wie das Backhaus & Café oder die Trattoria Pizzeria Mamma Anna ergänzen das Angebot. Auch die medizinische Versorgung ist gut aufgestellt: Arztpraxen und Apotheken befinden sich in der Umgebung, darunter die Maria-Eich-Apotheke in rund 9 Gehminuten Entfernung.

Für Familien stehen verschiedene Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Der Kindergarten St. Johannes ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar. Weitere Kindertagesstätten sowie Schulen, darunter die Grundschule an der Peslmüllerstraße, ergänzen die Infrastruktur.

Besonders attraktiv ist die Anbindung an München. Die Bushaltestellen Maria-Eich-Straße und Eichenstraße liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Der S-Bahnhof Lochham ist in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. So lassen sich berufliche Termine, kulturelle Angebote und spontane Unternehmungen gut mit dem ruhigeren Wohnumfeld Gräfelfings verbinden.

Gräfelfing bietet damit eine ausgewogene Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und urbanen Möglichkeiten – für Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt individuell gestalten und auf die Vorzüge der Stadt nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 26225097 - 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: 26225097 - 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