München / Lochhausen – Lochhausen

# Hausgefühl trifft Wohnungskomfort – Wohnen im Quattrohaus

*Objektnummer: 26225098*




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

Objektnummer: 26225098 - 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: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26225098 |
| 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 |
| 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: 26225098 - 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: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Die Immobilie

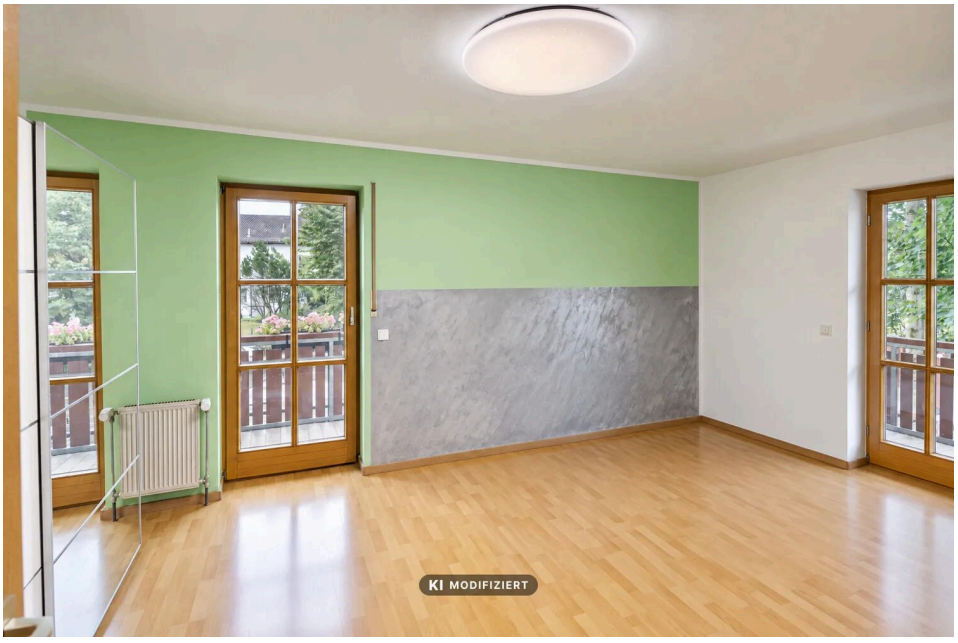




Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Die Immobilie

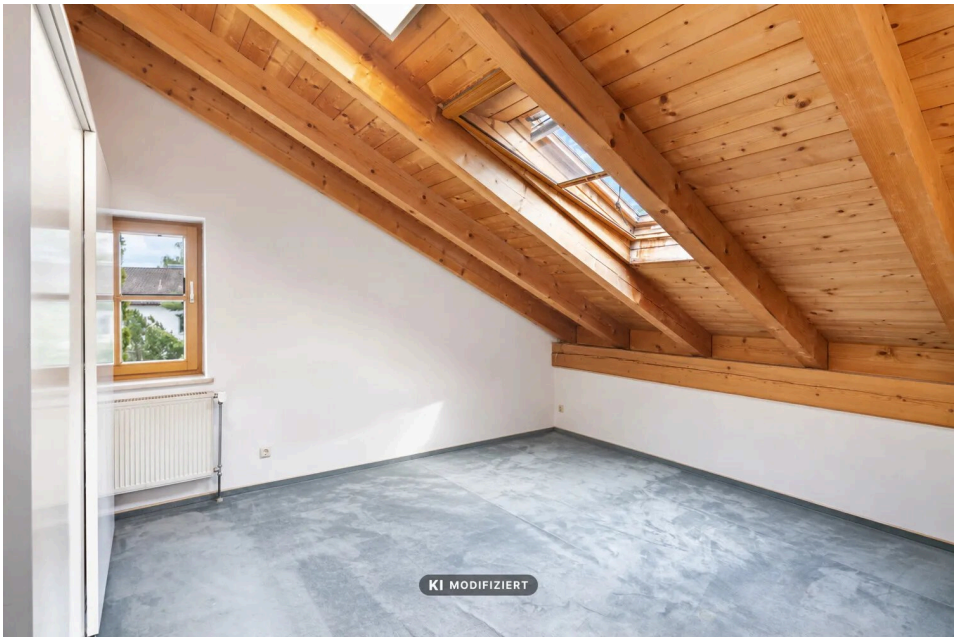




Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Die Immobilie

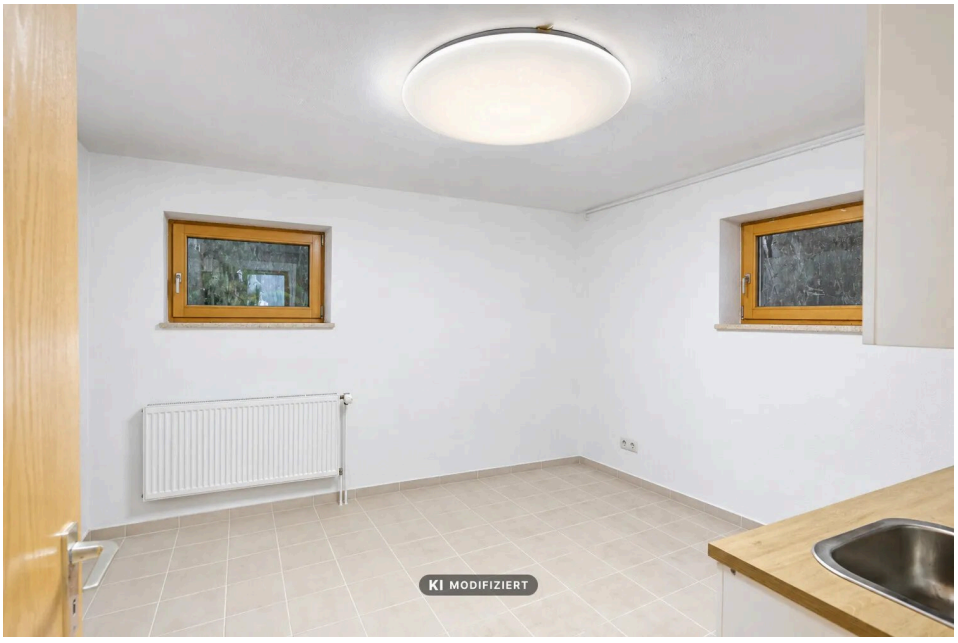




Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

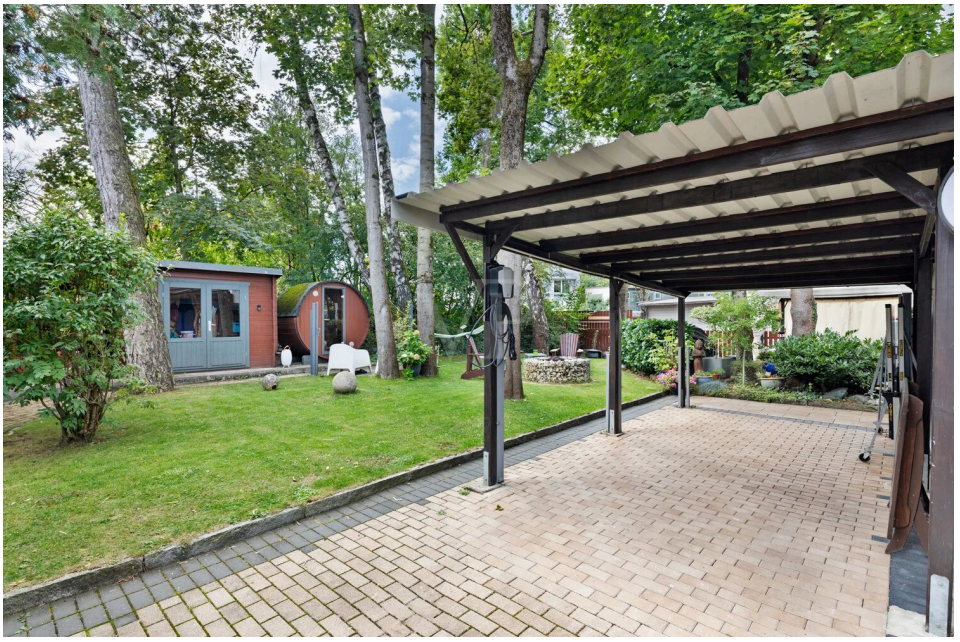
# Die Immobilie

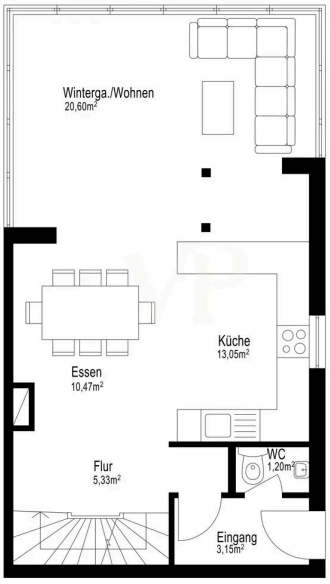




Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

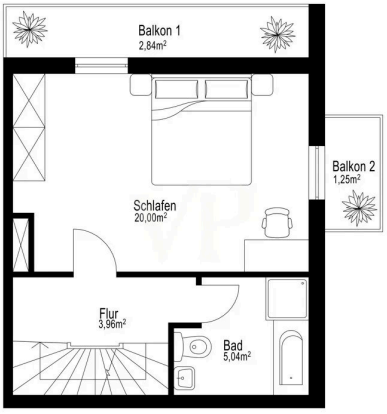
# Die Immobilie

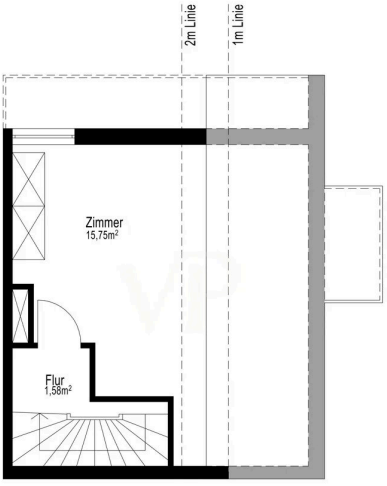




Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

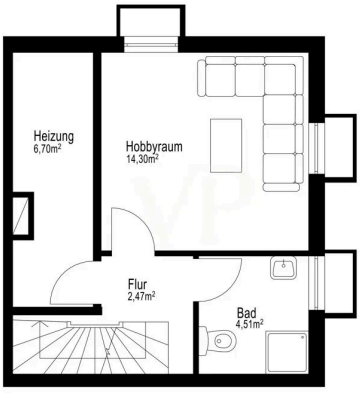
# Die Immobilie



Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26225098 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und umfassend modernisierte Wohneinheit in einem Quattrohaus aus dem Jahr 1989 vereint großzügiges Wohnen mit dem besonderen Komfort eines eigenen Hauses. Auf ca. 126,94 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer und mehrere Ebenen, erwartet Sie ein individuelles Wohnambiente mit offen gestalteten Räumen, hochwertiger Ausstattung und einem außergewöhnlich großzügigen privaten Gartenbereich.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die moderne, helle Einbauküche mit großzügigen Arbeitsflächen und hochwertigen SIEMENS-Markengeräten fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Ein Kamin sorgt für zusätzliche Behaglichkeit und unterstreicht die angenehme Wohnatmosphäre.

Der direkt angrenzende, großzügig verglaste Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft einen fließenden Übergang zum Garten. Große Fensterflächen ermöglichen einen schönen Blick ins Grüne und sorgen für ein helles, freundliches Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte und schön eingewachsene Garten, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Verschiedene Terrassen und Sitzbereiche, ein überdachter Außenbereich sowie eine Feuerstelle schaffen vielseitige Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien.

Für zusätzlichen Wohn- und Freizeitkomfort sorgt der private Wellnessbereich mit Jacuzzi und Gartensauna – eine außergewöhnliche Ausstattung, die das Angebot deutlich von klassischen Wohnungen abhebt.

Im Obergeschoss befindet sich unter anderem das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zu den Balkonen. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodentiefe Dusche, eine Badewanne und einen Handtuchheizkörper.

Das wohnlich gestaltete Untergeschoss bietet zusätzliche Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten sowie ein modernisiertes Duschbad. Insgesamt stehen zwei Badezimmer und ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Im Jahr 2021 wurden das Erd- und Untergeschoss umfassend modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung beziehungsweise Modernisierung der Elektrik, der Fußbodenheizung, der Bodenbeläge, der Küche und der Sanitärbereiche. Eine integrierte Smart-Home-Lösung ermöglicht die komfortable Steuerung verschiedener Funktionen. Bereits 2011 wurden das Badezimmer im Obergeschoss sowie die Heizungsanlage erneuert.

Auch die Parksituation überzeugt: Eine Garage und ein zusätzlicher Carport bieten komfortable Stellmöglichkeiten. Eine bereits installierte Wallbox ermöglicht zudem das Laden eines Elektrofahrzeugs direkt an der Immobilie.

Diese besondere Wohneinheit verbindet die Vorzüge großzügigen Wohnens mit einem außergewöhnlichen Maß an Privatsphäre, einem eigenen Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein attraktives Zuhause für Paare oder kleine Familien, die im Münchner Westen eine individuelle Wohnlösung mit Hauscharakter und hohem Freizeitwert suchen.

Objektnummer: 26225098 - 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: 26225098 - 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: 26225098 - 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: 26225098 - 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