München / Lochhausen – Lochhausen

Moderne Doppelhaushälfte mit Gartenidylle und großzügiger Aufteilung

Objektnummer: VP2522502



KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 514 m²

Objektnummer: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

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

Objektnummer: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	VP2522502
Wohnfläche	ca. 193 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.700.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	56.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

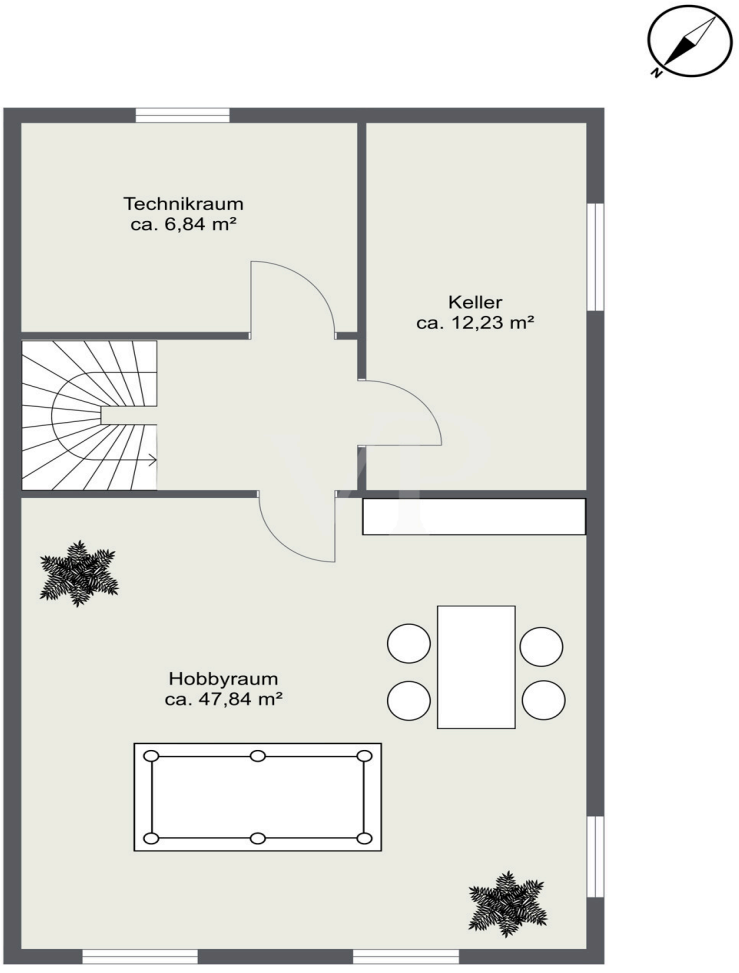
Objektnummer: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

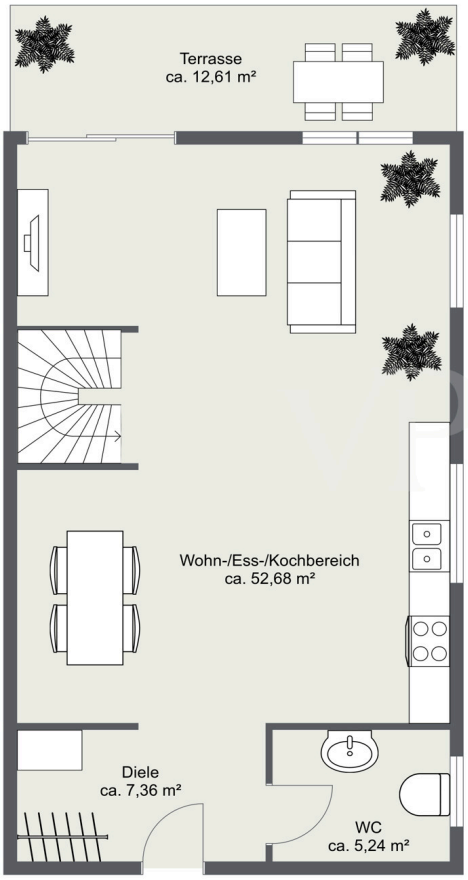
Die Immobilie

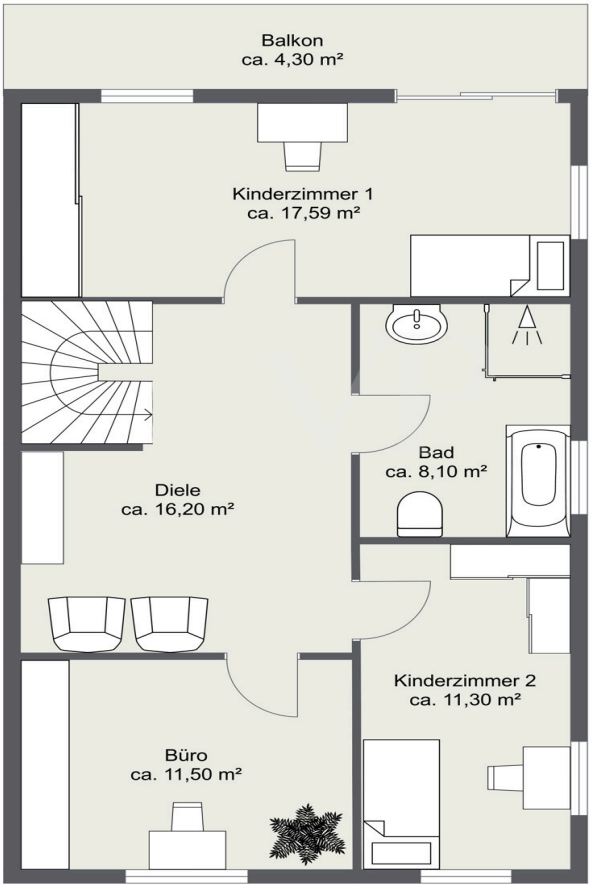


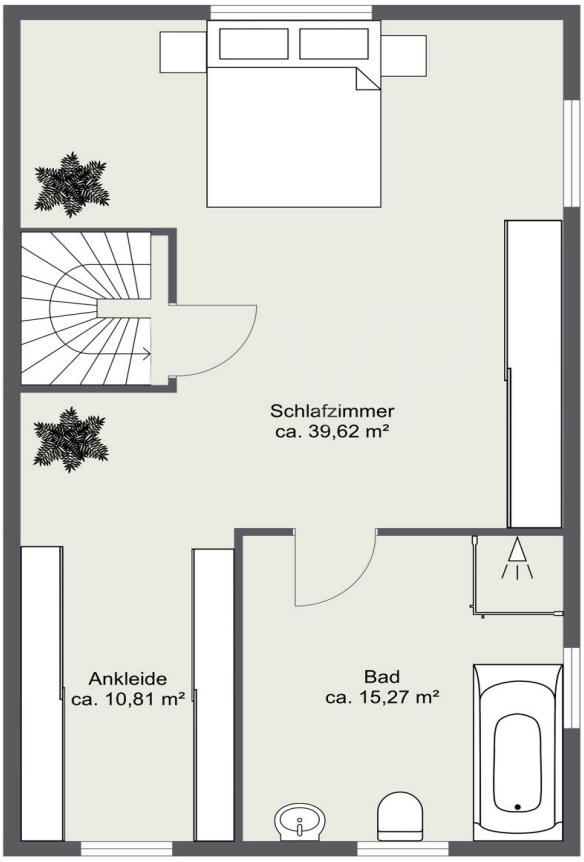
Objektnummer: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Grundrisse




Terrasse
ca. 12,61 m²
Wohn-/Ess-/Kochbereich
ca. 52,68 m²
Diele
ca. 7,36 m²
WC
ca. 5,24 m²


Balkon
ca. 4,30 m²
Kinderzimmer 1
ca. 17,59 m²
Bad
ca. 8,10 m²
Diele
ca. 16,20 m²
Kinderzimmer 2
ca. 11,30 m²
Büro
ca. 11,50 m²



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: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit viel Raum für Leben, Familie und Rückzug

In München-Lochhausen präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als großzügiges Zuhause mit klarer Architektur, stilvoller Ausstattung und einem Raumkonzept, das auf modernes Familienleben ausgerichtet ist. Auf ca. 193 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 514 m² verbindet die Immobilie Offenheit, Komfort und Rückzugsmöglichkeiten auf überzeugende Weise. Erbaut im Jahr 2009 und über die Jahre mit viel Gespür weiterentwickelt, zeigt sich hier ein Zuhause, das Qualität und Wohngefühl harmonisch vereint.

Eleganz schon beim Eintreten

Schon beim Betreten des Hauses zeigt sich, wie großzügig und offen dieses Zuhause gedacht ist. Die Diele führt direkt in den weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück des Erdgeschosses bildet. Hier verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem offenen Lebensmittelpunkt – ideal für gemeinsame Abende, Familienzeit oder gesellige Runden mit Gästen.

Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine angenehme Verbindung zur Terrasse. Diese erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien, ein gemeinsames Frühstück am Wochenende oder lange Sommerabende.

Die offen integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und sorgt dafür, dass Kochen und Kommunikation ganz selbstverständlich zusammenfinden. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Ebene praktisch und komfortabel.

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort. Zwei Kinderzimmer, ein zusätzliches Büro sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten ideale Voraussetzungen für den Familienalltag. Das größere Kinderzimmer verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Balkon – ein schöner privater Außenbereich, der dem Raum zusätzlichen Charme verleiht. Das weitere Zimmer eignet sich je nach Bedarf als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Schlafbereich.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als privater Rückzugsbereich. Ein großzügiges Schlafzimmer, eine separate Ankleide und ein eigenes Badezimmer schaffen eine komfortable Elternetage mit viel Ruhe und Privatsphäre. Die offene Großzügigkeit dieser Ebene verleiht dem Bereich eine besondere Wohnqualität und macht ihn zu einem angenehm abgeschirmten Ort innerhalb des Hauses.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit wertvollen zusätzlichen Flächen. Neben Technik- und Kellerraum steht ein außergewöhnlich großzügiger Hobbyraum zur Verfügung. Ob als Fitnessbereich, Spielzimmer, Homeoffice, Gästezone oder Raum für Hobbys – hier entstehen zahlreiche Möglichkeiten, das Haus flexibel an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Eine Garage rundet dieses Angebot ab.

* Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers veröffentlichen wir keine Fotoaufnahmen.

** Bei Interesse stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit für Rückfragen und eine individuelle Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Baujahr 2009 – laufend modernisiert und gepflegt
* Ca. 193 m² Wohnfläche auf 514 m² Grundstück
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
* Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
* Sonnige Terrasse mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich
* Sechs gut nutzbare Zimmer für Familie, Arbeiten und Rückzug
* Zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC
* Großzügiger Elternbereich im Dachgeschoss mit Ankleide und eigenem Bad
* Zwei Kinderzimmer und zusätzliches Büro im Obergeschoss
* Großer Hobbyraum im Untergeschoss mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
* Garage rundet das Angebot komfortabel ab

Objektnummer: VP2522502 - 81249 München / Lochhausen – Lochhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am westlichen Stadtrand von München, im beliebten Stadtteil Lochhausen. Das direkte Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit großzügigen Gärten, die ein familiäres und angenehmes Wohnumfeld schaffen. Durch die geringe Durchgangsfrequenz genießen die Bewohner hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe – ideal für Familien und Paare, die eine grüne, entspannte Umgebung schätzen.

Trotz der dörflichen Idylle ist die Anbindung hervorragend: Die S-Bahn-Station Lochhausen (Linie S3) ist schnell erreichbar und verbindet Sie in kurzer Zeit mit der Münchner Innenstadt. Mit dem Auto gelangen Sie über die nahegelegene Autobahn A99 zügig in alle Richtungen.

Für den täglichen Bedarf stehen ein Bäcker, Metzger und kleinere Geschäfte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Größere Einkäufe erledigen Sie bequem im benachbarten Gröbenzell oder im Einkaufszentrum von Aubing. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind ebenfalls schnell erreichbar und machen die Umgebung besonders familienfreundlich.

Die Mikrolage punktet außerdem mit einem hohen Freizeitwert: Spaziergänge oder Fahrradtouren führen direkt von der Haustür in die angrenzenden Wiesen, Wälder und Grünflächen. Zahlreiche Sportvereine und Naherholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

So vereint diese Lage auf ideale Weise dörfliche Ruhe und Naturverbundenheit mit der Nähe zur Großstadt München.

Objektnummer: VP2522502 - 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: VP2522502 - 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