Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Ansprechendes Zweifamilienhaus mit Wintergarten und viel Platz im Grünen

VP azonosító: 25225050

VÉTELÁR: 1.300.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 233,16 m² • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 713 m²

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Áttekintés

VP azonosító	25225050
Hasznos lakótér	ca. 233,16 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1954
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	1.300.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1974
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	266.05 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Az ingatlan

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

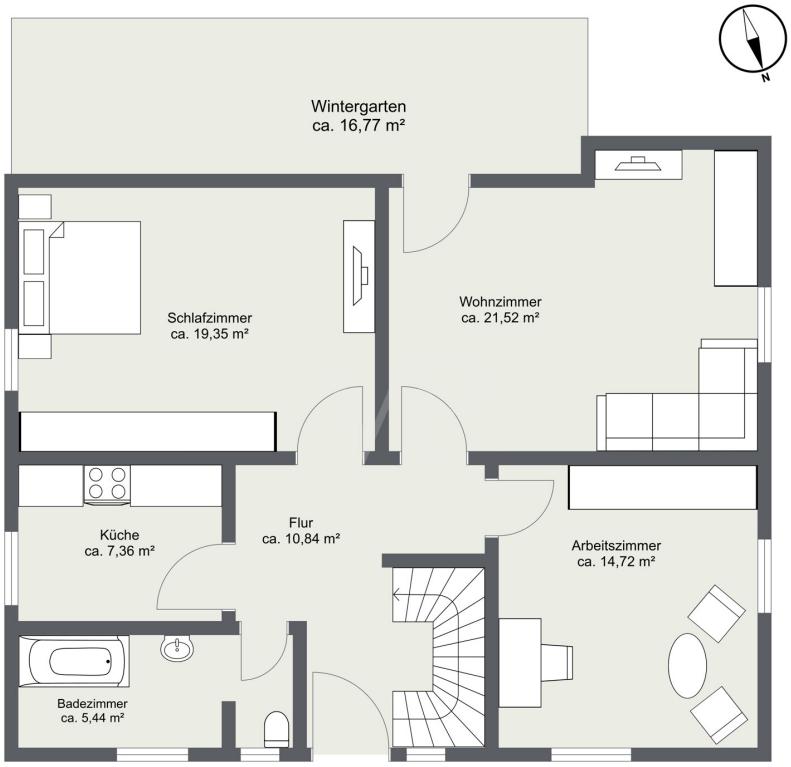
Az ingatlan

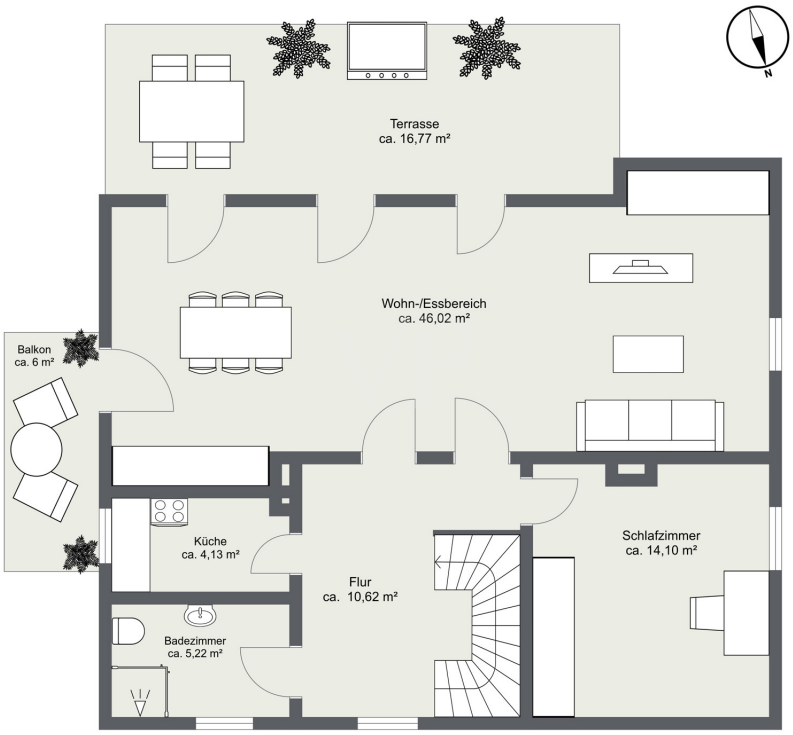
VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

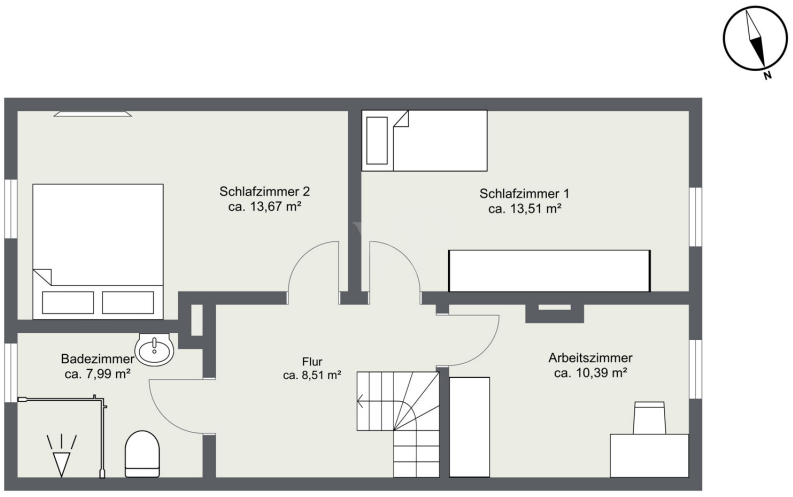
Az ingatlan

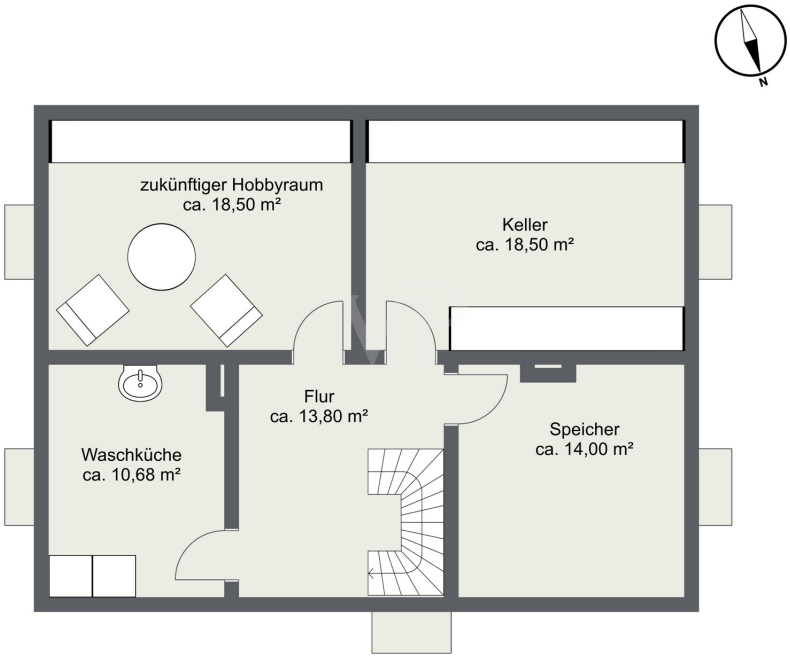
VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Alaprajzok




N
Terrasse
ca. 16,77 m²
Wohn-/Essbereich
ca. 46,02 m²
Balkon
ca. 6 m²
Küche
ca. 4,13 m²
Flur
ca. 10,62 m²
Schlafzimmer
ca. 14,10 m²
Badezimmer
ca. 5,22 m²


N
Schlafzimmer 2
ca. 13,67 m²
Schlafzimmer 1
ca. 13,51 m²
Badezimmer
ca. 7,99 m²
Flur
ca. 8,51 m²
Arbeitszimmer
ca. 10,39 m²



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Az elso benyomás

Ansprechendes Zweifamilienhaus mit Wintergarten und Südausrichtung in Gräfelfing

In Gräfelfing, einer der begehrtesten Gartenstädte im Münchner Umland, erwartet Sie dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1954. Es steht auf einem 713 m² großen Grundstück in sonniger Südausrichtung und schafft ideale Voraussetzungen für individuelles Wohnen. Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch überwiegend dem Baujahr entsprechenden Zustand, sodass Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen sind. Die bereits erfolgte Modernisierung im Jahr 1974 sowie der Anbau des Wintergartens verleihen dem Haus eine freundliche, sonnenverwöhnte Atmosphäre. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine Gasheizung aus dem Jahr 2019.

Mit rund 233,16 m² Wohnfläche überzeugt das Haus durch eine klare Raumaufteilung – ideal für Familien mit Platzbedarf oder Mehrgenerationenwohnen.

Erdgeschoss

Bereits der Eingangsbereich heißt Sie willkommen und vermittelt ein behagliches Wohngefühl. Linkerhand gelangen Sie in das Gäste-WC sowie in die Küche. Zur Gartenseite liegt das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten – ein wunderbarer Platz, um den Blick ins Grüne zu genießen. Von hier aus gelangt man auch direkt in den Garten. Das Schlafzimmer macht diese Ebene besonders komfortabel und betont den Charakter einer eigenständigen Wohnetage. Am Ende des Flurs ergänzt ein helles Arbeitszimmer das Raumangebot und eignet sich ideal für Homeoffice.

Obergeschoss

Das Obergeschoss zeichnet sich aus durch ein großzügiges, klar strukturiertes Raumkonzept. Küche und Badezimmer sind in Zuschnitt und Größe funktional gestaltet und sorgen für hohen Alltagskomfort. Entlang der gesamten Südseite des Hauses erstreckt sich der Wohn- und Essbereich. Die offene Raumgestaltung schafft ein helles, freundliches Ambiente und verbindet Innen- und Außenbereich auf ideale Weise. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit Südausrichtung sowie auf den Ostbalkon – perfekt für den Start in den Tag oder entspannte Abendstunden. Mit einem Schlafzimmer präsentiert sich diese Etage in einer ausgewogenen und komfortablen Aufteilung.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet eine durchdachte Aufteilung und zusätzlichen Wohnraum. Zwei Schlafzimmer schaffen gemütliche Rückzugsorte unter dem Dach. Ein Arbeitszimmer bietet einen idealen Rahmen für konzentriertes Arbeiten oder kreative Projekte. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Badezimmer. Zusammen mit dem Obergeschoss bildet das Dachgeschoss eine unabhängige Wohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Untergeschoss

Der Vollkeller punktet mit zwei großen, vielseitig nutzbaren Räumen, ideal als Hobby-, Werkstatt- oder Vorratsräume. Eine separate Waschküche sowie der Technikraum mit der Gasheizung (2019) runden diese Etage ab.

Garten

Der sonnige Garten ist ein echtes Highlight: Er lädt zu geselligen Stunden ein und verfügt über reichlich Freiflächen für entspannte Momente im Grünen. Zudem lässt er sich nach eigenen Vorstellungen gestalten – ob mit Blumenbeeten, Spielfläche oder zusätzlicher Terrasse. Ein geräumiges Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Eine Einzelgarage macht das Angebot komplett.

Dieses Zweifamilienhaus ist die ideale Gelegenheit für alle, die in Gräfelfing ein liebenswertes Zuhause suchen und es nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Részletes felszereltség

*Baujahr 1954 – gepflegtes Zweifamilienhaus mit Charakter
*Großzügiges 713 m² Grundstück in sonniger Südausrichtung
*Ca. 220 m² Wohnfläche – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen
*Modernisierung 1974 und Wintergarten-Anbau für lichtdurchflutetes Ambiente
*Gasheizung von 2019 – moderner, effizienter Wärmekomfort
*Offener Wohnbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
*Drei Schlafzimmer und zwei Balkone im Obergeschoss
*Vier weitere Zimmer im Dachgeschoss – flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
*Vollkeller mit Hobby- und Vorratsräumen, separater Waschküche und Technikraum
*Lichtdurchfluteter Garten – viel Platz für Spiel, Erholung und individuelle Gestaltung
*Einzelgarage direkt am Haus
*Sanierungs- bzw. Modernisierungspotenzial – ideale Basis für eigene Wohnideen

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Minden a helyszínrol

Gräfelfing besticht als eine der begehrtesten Gemeinden im Münchner Umland durch seine herausragende Lebensqualität, die sich in einer harmonischen Verbindung von exklusivem Wohnkomfort, sicherer Umgebung und erstklassiger Infrastruktur widerspiegelt. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine stabile, vielfältige Bevölkerung mit einem Medianalter von etwa 44 Jahren aus und bietet dank ihrer kontrollierten, qualitätsorientierten Stadtentwicklung ein besonders attraktives Umfeld für Familien. Die sehr gute Anbindung an München über die S-Bahn und das gut ausgebaute Verkehrsnetz ermöglicht eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Flexibilität. Die exzellente medizinische Versorgung und renommierte Bildungseinrichtungen unterstreichen die nachhaltige Attraktivität dieser Region, in der Immobilien eine stabile Wertentwicklung bei moderatem Wachstumspotenzial aufweisen.

Ein Refugium für Familien

Der Stadtteil Gräfelfing selbst präsentiert sich als ein Refugium für Familien, die Wert auf Sicherheit, Ruhe und eine vorstädtische Atmosphäre legen. Die Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhäusern und gehobenen Wohnungen ist hier besonders hoch, was den exklusiven Charakter des Viertels unterstreicht. Die ruhigen Straßen, eingebettet in grüne Anlagen und gepflegte Nachbarschaften, schaffen ein behagliches Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die niedrigen Kriminalitätsraten und die kontinuierlichen Modernisierungen sorgen für ein sicheres und zukunftsfähiges Wohnumfeld, das Familien Geborgenheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Erstklassige Bildung und Anbindung

Für Familien bietet die Lage eine Fülle an erstklassigen Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und die Entwicklung der Kinder fördern. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten wie der Waldorfkindergarten Gräfelfing, der Glückswürmchen-Kindergarten sowie der Kindergarten Richard-Riemerschmid-Allee, die alle in etwa zehn bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die Samuel-Heinicke-Schule und die Evang. Friedrich Oberlin Fachoberschule, sind ebenfalls bequem in rund zwölf bis siebzehn Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur S-Bahn-Station Lochham, die in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Buslinien in nur wenigen Gehminuten gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und weitere Bildungsangebote.

Hervorragende medizinische Versorgung

Die gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung gesichert. So erreichen Familien den Arzt Dr. Kronwitter in etwa 13 Minuten zu Fuß, die Maria-Eich-Apotheke sowie die Löwen-Apotheke in rund 15 Minuten. Das HELIOS Klinikum München West ist in circa 22 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet umfassende medizinische Betreuung.

Vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze zur Verfügung, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Der Paul-Diehl-Park sowie mehrere Spielplätze liegen nur zwei bis sieben Minuten zu Fuß entfernt und laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten können in nahegelegenen Anlagen ausgeübt werden, während das Jugendhaus an der Würm mit vielfältigen Angeboten für Kinder und Jugendliche in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Einkaufsmöglichkeiten wie der Rewe-Markt sind in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Supermärkte und Feinkostläden bieten eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten. Cafés und Restaurants wie das Sala Thai oder das Backhaus & Café laden zum geselligen Verweilen ein und bereichern das familiäre Lebensumfeld.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, in der sich Familien rundum geborgen fühlen.

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 266.05 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25225050 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Gräfelfing

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com