Gräfelfing / Lochham – Lochham

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage – attraktives Potenzial zur individuellen Neugestaltung

Objektnummer: 25225015

KAUFPREIS: 980.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 129,44 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 402 m²

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

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

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Auf einen Blick

Objektnummer	25225015
Wohnfläche	ca. 129,44 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	17.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	203.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Die Immobilie

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Die Immobilie

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Die Immobilie

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

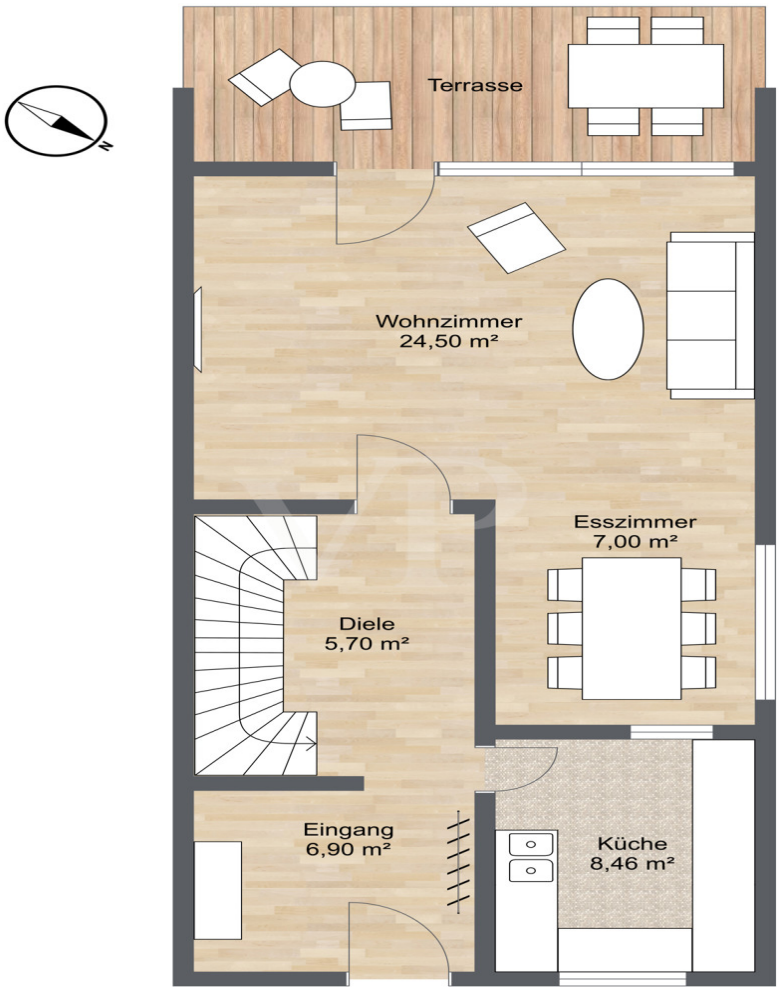
Die Immobilie

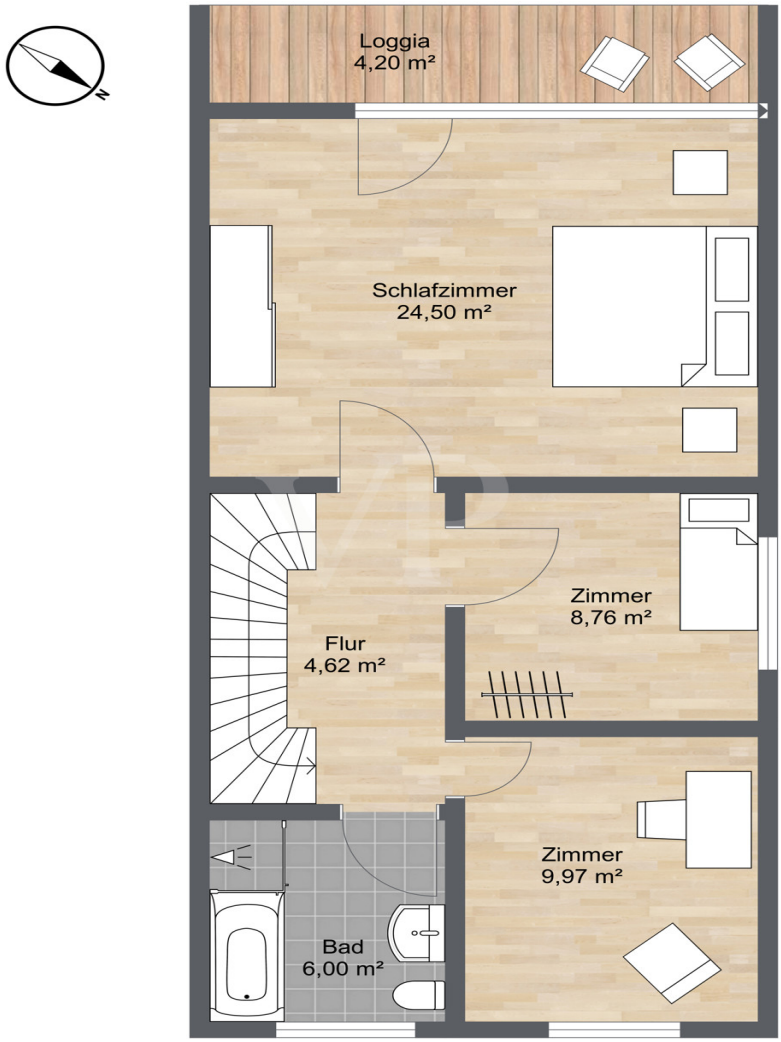
Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

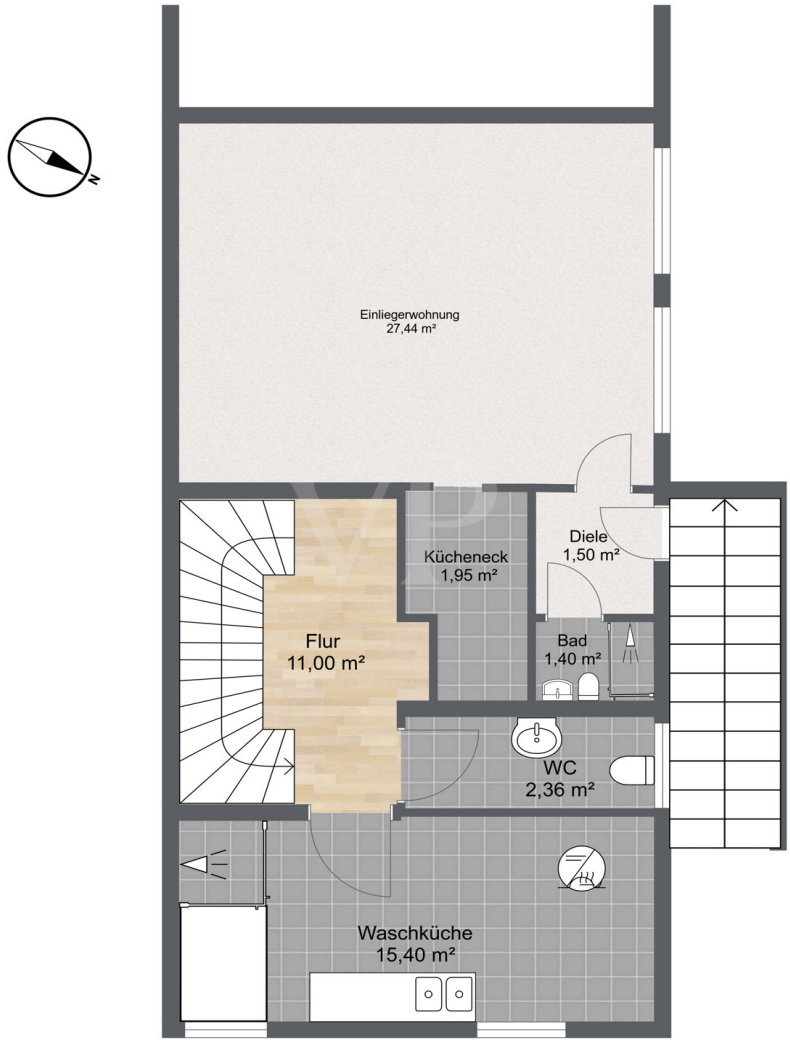
Die Immobilie

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Grundrisse




Loggia
4,20 m²
Schlafzimmer
24,50 m²
Zimmer
8,76 m²
Flur
4,62 m²
Zimmer
9,97 m²
Bad
6,00 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: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 129,44 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 402 m² eine ausgezeichnete Grundlage für eine individuelle Gestaltung.

In ruhiger, familienfreundlicher Lage gelegen, vereint die Immobilie Funktionalität mit Potenzial und ist somit ideal für Käufer, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer. Letzteres überzeugt durch seine Helligkeit und den offenen Charakter, der eine angenehme, wohnliche Atmosphäre schafft. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum, wodurch das Wohnzimmer und die angrenzenden Räume eine freundliche und einladende Ausstrahlung erhalten.

Das Badezimmer ist funktional und lässt Raum für eine zukünftige Modernisierung. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und den Komfort im Alltag erhöht.

Ein besonderes Highlight stellt die Einliegerwohnung im Kellergeschoss dar, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – etwa als separates Büro, Gäste- oder Jugendbereich oder zur Vermietung. Die Einheit verfügt über einen separaten Zugang von außen und ist somit vollständig unabhängig nutzbar. Zusätzlich befinden sich im Kellergeschoss eine Sauna, eine Dusche und ein WC – ideal für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Der Garten hinter dem Haus ist ein weiterer Pluspunkt – er bietet zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung und lädt zum Verweilen ein. Ob für Gartenarbeit, Erholung oder als Spielbereich für Kinder, der Außenbereich ist ein wertvoller Teil der Immobilie. Ein praktischer Außenstellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet daher besonders Käufern mit Gestaltungswunsch und Weitblick eine interessante Chance.

* Laut Bebauungsplan 1E der Gemeinde Gräfelfing ist eine Erweiterung der Wohnfläche

durch Dachaufstockung möglich.

** Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Sehr gute und ruhige Lage
* Großzügige Doppelhaushälftemit hervorragender Aufteilung
* Freie Gestaltungsmögklichkeit
* Einmaliger Garten in Süd-Ost Ausrichtung
* Einliegerwohnung

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Alles zum Standort

Lochham, ein traditionsreicher Ortsteil der eigenständigen Gemeinde Gräfelfing, liegt zwischen der pulsierenden Metropole München und der idyllischen Fünf-Seen-Region im malerischen Würmtal. Während die Landeshauptstadt mit exzellenten Kultur-, Gastronomie- und Karrieremöglichkeiten überzeugt, bietet das nahe Umland vielfältige Erholungs- und Freizeitangebote. Diese besondere Lage vereint urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität und macht Lochham zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Münchener Westen.

Bereits im 13. Jahrhundert wurde Lochham erstmals urkundlich erwähnt. Der Name leitet sich vermutlich von „Lohe“ ab, was damals einen lichten Mischwald bezeichnete. Jahrhundertelang waren Gräfelfing und Lochham kleine Dörfer an der Würm, deren karger Boden keinen großen Reichtum zuließ. Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts nahm der Ortsteil durch den Bau der Bahnlinie zum Starnberger See und die Entstehung von Villenkolonien sowie Ausflugsgaststätten einen rasanten Aufschwung. Heute ist Lochham insbesondere für seine großzügigen Grundstücke mit stilvollen bis prestigeträchtigen Anwesen bekannt.

Das Viertel bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, einem Kino, einer Bibliothek sowie diversen medizinischen Einrichtungen. Neben verschiedenen Sportmöglichkeiten sorgt ein niveauvolles kulturelles Angebot für einen hohen Freizeitwert. Besonders für Familien ist die Lage attraktiv: Neben vier Kindergärten gibt es zwei Grundschulen und zwei Gymnasien. Der benachbarte Stadtteil Pasing ergänzt das Bildungsangebot mit einer Fachoberschule und einer Realschule. Ein Alten- und Pflegeheim sowie evangelische und katholische Pfarrämter unterstreichen die familienfreundliche Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Zwei S-Bahn-Stationen der Linie S6 verbinden den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchener Innenstadt sowie mit dem Starnberger See. Auch das Straßennetz ist hervorragend ausgebaut: Eine eigene Anschlussstelle an die A96 sowie die nahegelegene A99 sorgen für eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Umgebung zeichnet sich zudem durch eine hohe Lebensqualität aus. Der nahegelegene Pasinger Stadtpark sowie der Paul-Diehl-Park bieten großzügige Grünflächen und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Die besondere Mischung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der schnellen Erreichbarkeit urbaner

Annehmlichkeiten macht Lochham zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchener Westen. Ein zusätzlicher Vorteil für Eigentümer ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer-Hebesatz von 250 %.

Objektnummer: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 203.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25225015 - 82166 Gräfelfing / Lochham – 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