Gräfelfing / Lochham – Lochham

Exklusive Bauhausvilla mit außergewöhnlicher Lichtfülle in guter Lage von Gräfelfing/Lochham

Objektnummer: 23225068

KAUFPREIS: 2.360.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 226,16 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 523 m^2

Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

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

Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Auf einen Blick

Objektnummer	23225068
Wohnfläche	ca. 226,16 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	2.360.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 81 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Die Immobilie

Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

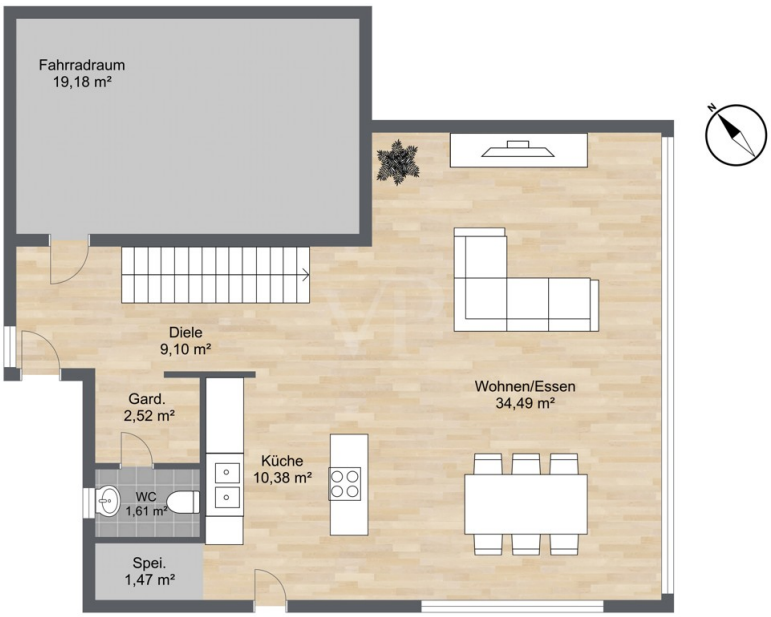
Die Immobilie

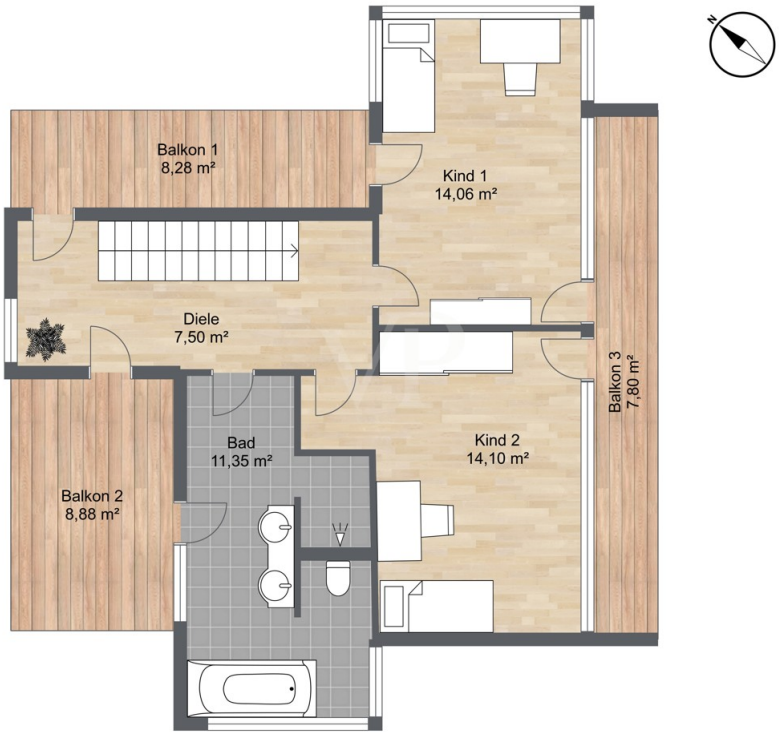
Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

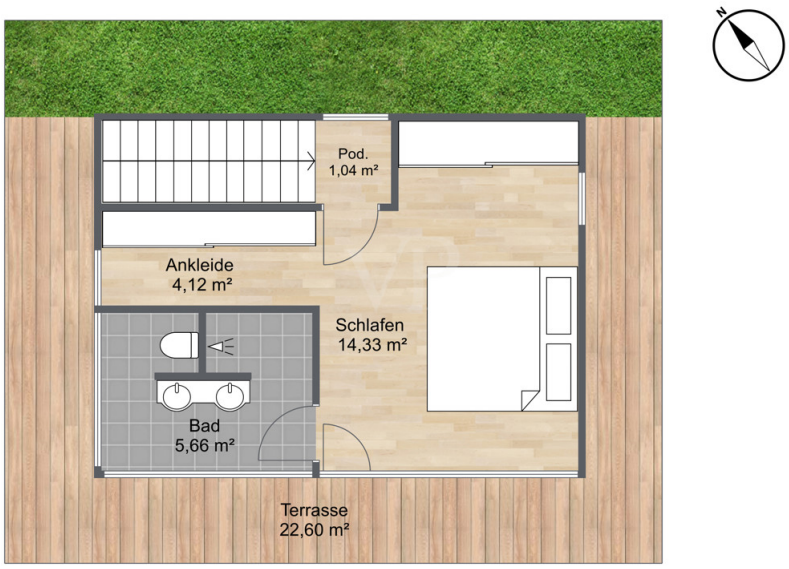
Die Immobilie

Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Grundrisse




Balkon 1
8,28 m²
Kind 1
14,06 m²
Diele
7,50 m²
Bad
11,35 m²
Kind 2
14,10 m²
Balkon 3
7,80 m²
Balkon 2
8,88 m²


Pod.
1,04 m²
Ankleide
4,12 m²
Schlafen
14,33 m²
Bad
5,66 m²
Terrasse
22,60 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: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Ein erster Eindruck

Diese exklusiv von uns angebotene Villa in der kubischen Ästhetik des Bauhauses wird in Bestlage von Gräfelfing/Lochham realisiert. Großflächige Glasfronten und eine geradlinige Formensprache verleihen der Villa Klarheit, Leichtigkeit und Transparenz. Eine großzügige Wohnfläche von ca. 226,16 m² steht Ihnen in der neu gebauten Villa zur Verfügung, welche aufgrund der überdurchschnittlichen Raumhöhe von 2,55 Metern im Obergeschoss und Kellergeschoss, 2,40 Metern im Dachgeschoss und 2,70 Metern im Erdgeschoss noch großflächiger erscheint. Ein Highlight ist der große, offene Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche. Der Wohnbereich mit großen Fenstern ist Richtung Süd-Osten ausgerichtet und sonnenverwöhnt. Von dort betritt man die Terrasse, welche zu entspannten, gemeinsamen Stunden mit der Familie oder mit Freunden einlädt. Über die hochwertige Bolzentreppe mit Kragram-Optik gelangt man zu dem oben gelegenen, privaten Wohnbereich. An den gemeinsamen Flur anliegend, befinden sich zwei Schlafzimmer, sowie ein gemeinschaftliches Duschbad. Ein absolutes Highlight sind die drei Balkone, welche von jedem Raum betreten werden können und aufgrund der Ausrichtungen in jegliche Himmelsrichtungen ganztägig von der Sonne beschienen werden. Das Dachgeschoss begeistert mit dem Master-Bedroom, einem eigenen Badezimmer sowie einer Ankleide. Das Highlight ist die umliegende Dachterrasse, welche vom Master-Bedroom zugänglich ist. Im durchdachten Untergeschoss können Sie flexibel die Themen Arbeiten, Besuch und Hobby auf zwei vollwertig ausgestattete Zimmer verteilen. Das Zimmerangebot wird von einem Badezimmer abgerundet. Mit edelsten Parkettböden, Fußbodenheizung über alle Geschosse, puristisch durchdachten Badezimmern mit großformatigen Fliesen, Armaturen und fast durchweg bodentiefen Glasfronten entsteht ein komfortables und entspannendes Wohnumfeld. Den perfekten Rahmen für Entspannung, Spiel und Gastlichkeit unter freiem Himmel bildet ein umliegender Garten mit Terrasse. (Dem Haus ist zusätzlich eine Garage mit zwei Stellplätzen angegliedert.) Auf Wunsch des Eigentümers veräußern wir das Grundstück nebst Bauplanung. Der Kaufpreis für das Grundstück beläuft sich auf 1.160.000 Euro. Die dargestellte Planung ist laut aktuellen Kostenvoranschlägen für ca. 1.200.000 Euro zu realisieren. Ein Baugenehmigung der Gemeinde Gräfelfing liegt bereits vor. Der geplante Baubeginn ist für Frühjahr 2024 vorgesehen. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2025 geplant. *** Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Massivbau in KfW 55 WW
* Markenfenster mit 3-fach Verglasung, einbruchshemmend & Alarmsensoren in Holz-Alu oder Kunststoff- Alu mit Raffstoren
* Überdurchschnittliche Raumhöhen zwischen 2,55 Metern und 2,70 m Metern betont Offenheit und Großzügigkeit des Baustils
* Bolzentreppe (Kragarm-Optik mit Glasgeländer)
* Parkettboden in allen Wohnräumen
* Feinsteinfliesen in allen Bädern und dem Hauswirtschaftsraum
* Luft-Luft- oder Luft-Wasser-Wärmepumpe
* Markenarmaturen und Keramik in den Bädern
* Die Außenanlagen mit Gartenbewässerung und Rasenmähroboter, Rollrasen, Terrassenplatten einer Doppelgarage mit Deckensektionaltor und Stellplätzen
* uvm.

Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Alles zum Standort

Lochham ist ein Ortsteil der oberbayerischen Gemeinde Gräfelfing und ist zwischen dem Münchener Stadtgebiet und der Fünf-Seen-Region im malerischen Würmtal gelegen. Während die Stadt München mit exzellenten Ausgeh- und Kulturangeboten punktet, lockt die Fünf-Seen-Region mit optimalen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Somit bietet der Standort Lochham eine perfekte Symbiose aus Kultur, Gastronomie und hohem Freizeitwert. Im 13. Jahrhundert wird Lochham erstmals erwähnt. Der Name geht höchstwahrscheinlich zurück auf „Lohe“, was zur damaligen Zeit einen lichten Mischwald bezeichnete. Der Sitz der Hofmarksherren Schloss Seeholzen lag an der Würm, an eben jenem Platz, an dem heute das Seniorenheim St. Gisela steht. Jahrhundertelang waren Gräfelfing und Lochham kleine Dörfer an der Würm. Der karge Boden ließ keinen großen Reichtum zu, und die wenigen Höfe standen unter vielfältiger Grundherrschaft. Das erste bayerische Steuerkataster 1809 führte 32 Höfe in Gräfelfing und 18 in Lochham, von denen die meisten 1876 einem Brand zum Opfer fielen. Erst Anfang des 20. Jahrhunderts nahmen die Orte einen rasanten Aufschwung: Ausflugsgaststätten und Villenkolonien entlang der neuen Bahnlinie zum Starnberger See sowie ein Fabrikviertel an der Würm brachten zahlreiche neue Bewohner in die Dörfer. Gräfelfing wurde im Zug der Verwaltungsreformen im Königreich Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde, zu der auch das Dorf Lochham gehörte. Der Ortsteil Lochham ist für seine großzügigen Grundstücke mit stilvoll bis prestigeträchtigen Anwesen bekannt. Nahe dem Pasinger Stadtpark und Paul-Diehl-Park gelegen, genießen die Bewohner Lochhams trotz des vorstädtischen Flairs Idylle wie man sie nur auf dem Land kennt. Direkt am Jahnplatz, der das Zentrum Lochhams bildet, befindet sich einer der vier verschiedenen Kindergärten, welche den Ortsteil Lochham besonders für Familien interessant macht. In der Gemeinde Gräfelfing-Lochham befinden sich zudem zwei Grundschulen und zwei Gymnasien. Der Nachbarstadtteil Pasing verfügt zusätzlich über eine Fachoberschule und einer Realschule. Um das Gesamtpaket abzurunden, punktet Lochham zudem mit einem Alten- und Pflegeheim und einem evangelischen sowie katholischen Pfarramt. Lochham verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Ärzte und bietet nicht zuletzt mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. So verfügt Lochham über eine eigene Autobahnanschlussstelle an die A 96 oder die nahegelegene A 99 und ist somit ebenfalls hervorragend über die Autobahn zu erreichen. Vom S-Bahnhof Lochham erreicht man innerhalb von 20 Minuten die Münchener Innenstadt bzw. innerhalb von ca. 15 Minuten den Starnberger See. Der Flughafen München ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar. Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist

der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

Objektnummer: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – 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: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com