

Gräfelfing / Lochham – Lochham

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

CODE DU BIEN: 23225068



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 2.360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 523 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23225068	Prix d'achat	2.360.000 EUR
Surface habitable	ca. 226,16 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Surface de plancher	ca. 81 m <sup>2</sup>
Salles de bains	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	2024		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété





CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété



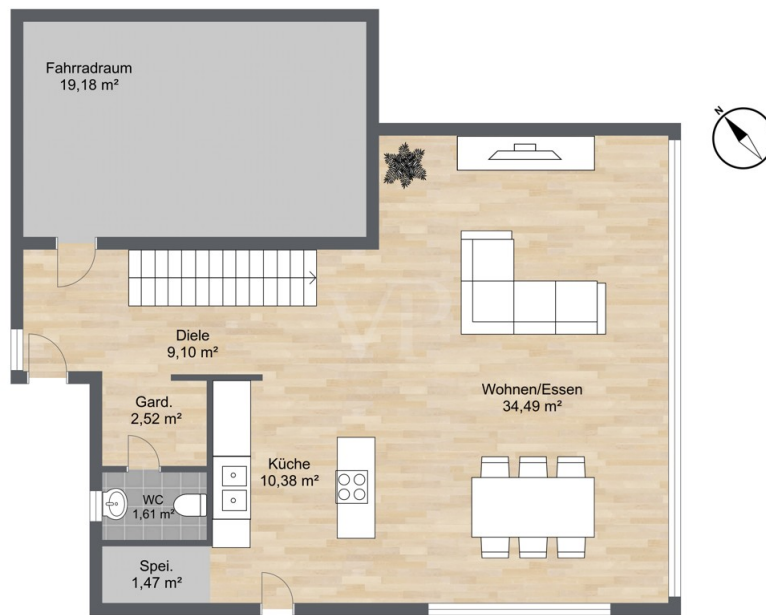
CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## La propriété

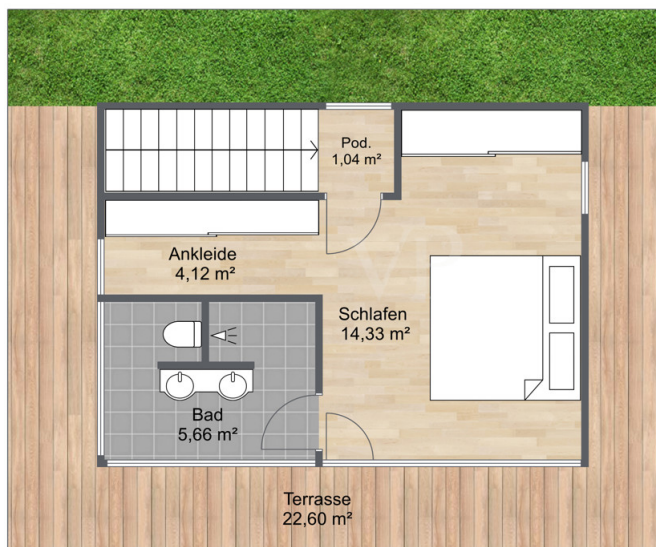


CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Détails des commodités

### 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 Rasenmäroboter, Rollrasen, Terrassenplatten einer Doppelgarage mit Deckensektionaltor und Stellplätzen
- \* uvm.



**CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## Tout sur l'emplacement

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. Jahrhundertlang 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 niveaувollen 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%.

**CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 23225068 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)