

Gräfelfing / Lochham – Lochham

# Architektonisches Meisterwerk

Objektnummer: 24225048



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

KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 401 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24225048 - 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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24225048                  |
| Wohnfläche   | ca. 135,79 m²             |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2002                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.590.000 EUR                                                             |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY     | Endenergieverbrauch         | 48.61 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuierung                | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 2002          |

Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Die Immobilie



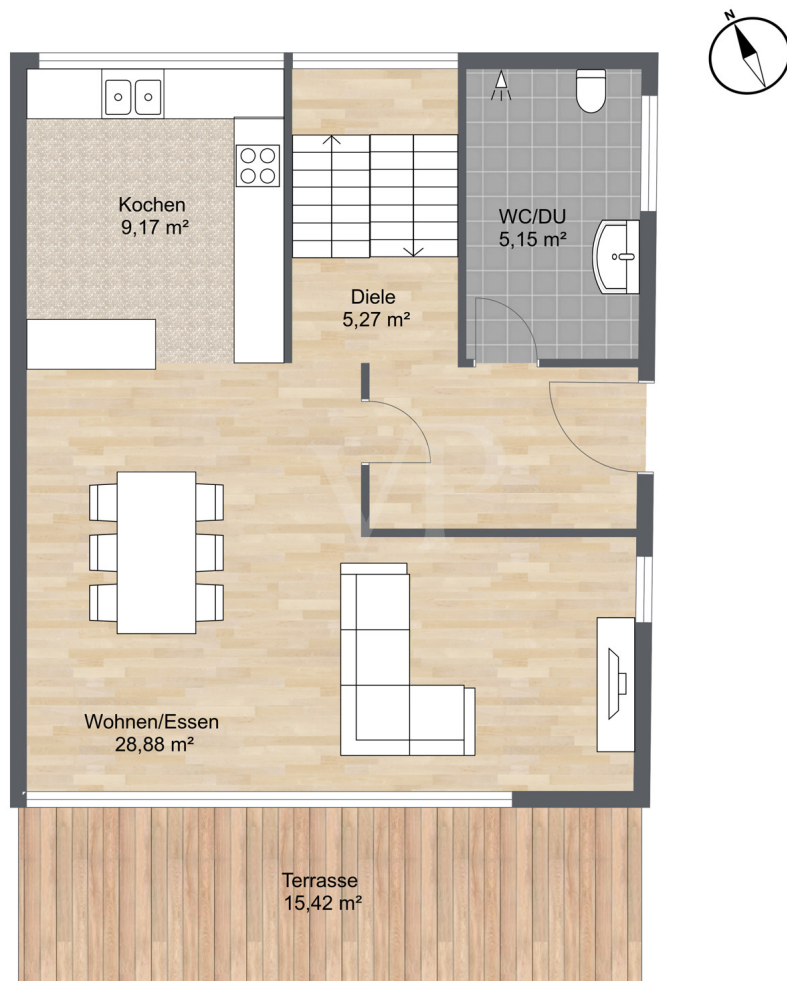
Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

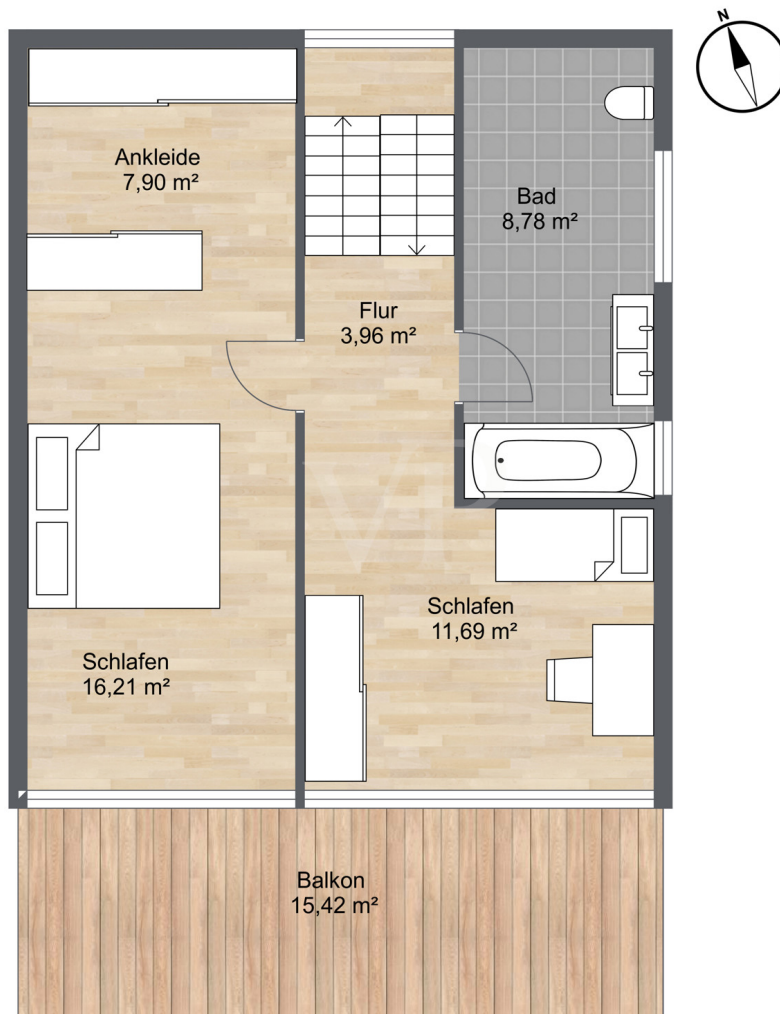
## Die Immobilie

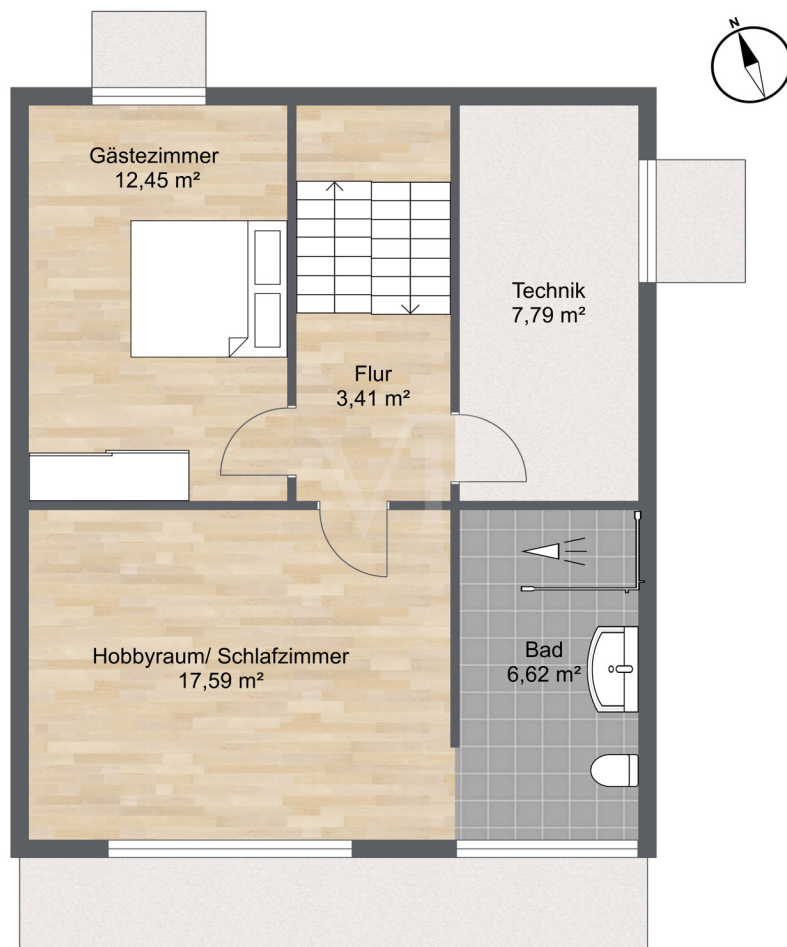


Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Grundrisse







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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Doppelhaushälfte überzeugt durch ein außergewöhnliches, modernes Design und höchste architektonische Qualität. Das offene Wohnkonzept wird durch eine hochwertige, mit exklusiven Markengeräten ausgestattete Küche geprägt, die sich nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohnbereich integriert. Großzügige, bodentiefe Fenster eröffnen den Blick auf den gepflegten, nach Süden ausgerichteten Garten mit Terrasse und schaffen eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre. Die Innenausstattung verbindet stilvolle Eleganz mit Funktionalität. Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen Wärme und Behaglichkeit, während die Badezimmer mit hochwertigem Steinzeug ausgestattet sind, das für zeitlose Raffinesse sorgt. Das angenehme Raumklima wird durch die Fußbodenheizung und moderne Steinzeugheizkörper perfekt ergänzt und gewährleistet höchsten Wohnkomfort. Ein herausragendes Merkmal ist die innovative Solararchitektur, die auf die optimale Nutzung natürlicher Energiequellen setzt und das Gebäude auf umweltfreundliche Weise beheizt. Diese zukunftsweisende Bauweise sorgt nicht nur für Nachhaltigkeit, sondern auch für signifikante Energieeinsparungen im laufenden Betrieb. Innenliegende Jalousien gewährleisten effektiven Sonnenschutz und unterstreichen den modernen, durchdachten Charakter der Immobilie. Ergänzt wird das exklusive Wohngefühl durch deckenhohe Türen, eine designorientierte Außenbeleuchtung sowie eine Gegensprechanlage mit Kamera, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Das von den renommierten Architekten Petra Schober und Gerhard Knick entworfene Haus gilt als architektonisches Meisterwerk und verkörpert modernen Wohnluxus auf höchstem Niveau.

Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Hochwertiger Parkett-/ und Steinzeugböden
- \* Architektin Petra Schober
- \* Gehobene und moderne Ausstattung
- \* Begehrte Lage von Lochham-Gräfelfing
- \* Deckenhohe Schreinertüren
- \* Solararchitektur
- \* Zwei Schlafzimmer mit Zugang zu einem gemeinsamen Süd-West-Balkon
- \* Großzügige Süd-West-Terrasse und Garten
- \* Luxuriöses Badezimmer im Ober- und Untergeschoss mit Badewanne und separater Dusche
- \* Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- \* Großes Gästezimmer im Untergeschoss

Objektnummer: 24225048 - 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. 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 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. Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

Objektnummer: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 48.61 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24225048 - 82166 Gräfelfing / Lochham – Lochham

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)