

Einfamilienhaus Gräfelfing – Lochham, bereits verkauft

82166 Gräfelfing, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 726e-EFH-Graefelfing-Lochham



Wohnfläche ca.: **276 m²** - Zimmer: **7**



Einfamilienhaus Gräfelfing – Lochham, bereits verkauft

Objekt ID	726e-EFH-Graefelfing-Lochham
Objekttypen	Haus, Einfamilienhaus
Adresse	Buchenstraße 00 82166 Gräfelfing Bayern
Lage	Wohngebiet
Wohnfläche ca.	276 m²
Nutzfläche ca.	169 m²
Grundstück ca.	713 m²
Zimmer	7
Badezimmer	5
Separate WC	2
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Satteldach, Einbauküche, Massivbauweise, Balkon/Terrasse Süd, Badewanne, Balkon/Terrasse Ost, Garage, Terrakottaboden, Dusche, Rollläden, Keller, Parkettboden, Separates WC, Außenstellplatz, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,48% inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Sehr großzügiges Einfamilienhaus in Gräfelfing, Lochham (auch als Zweifamilienhaus nutzbar) mit ca. 276 m² Wohnfläche und ca. 169 m² zusätzlicher Nutzfläche.

Das Grundstück hat eine Größe von 713 m².

Das Gebäude wurde 1982 in massiver Ziegelbauweise gebaut, hat noch die original isolierverglasten Holzfenster und wird über eine Gasetagenheizung beheizt. Der Garten ist wunderbar eingewachsen und bietet Platz für die Kinder zum Spielen. Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: Im Jahr 2014 wurden die Sanitäranlagen und der Zaun erneuert, es wurden im 1.OG Rigipsdecken mit Dämmung zum Dachraum angebracht. 2016 erfolgte dann die Erneuerung des Garagentors. Der Energiekennwert gemäß Energieverbrauchsausweis vom 10.02.2020 beträgt 131,2 kWh/(m²a) bei einer Energieeffizienzklasse von D.

Der Bezug dieses Einfamilienhauses in Gräfelfing ist sofort möglich, sprich nach notarieller Beurkundung.

Die Nebenkosten pro Monat für Gas, Elementarversicherung und Grundsteuer belaufen sich auf 347 Euro.

Kaufpreis:
VERKAUFT

Maklerprovision:
3,48 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis; die vorstehenden Angaben basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine Haftung unsererseits ist ausgeschlossen. Es gilt der notarielle Kaufvertrag.

Ausstattung

Das Gebäude hat trotz der enormen Größe ein sehr gemütliches Ambiente. Im Erdgeschoß findet sich ein wohnlicher Terracottaboden vor, Parkettböden trifft man im 1.OG an. Das Haus hat 5 Bäder und WCs. Die Wohnfläche beträgt 276 m², die Nutzfläche ca. 169 m². Es gibt eine Terrasse mit Freisitz plus zwei zusätzlichen Balkonen auf denen man sich aufhalten kann. Im Untergeschoss findet man unter anderem Platz für ein Büro, es gibt zwei weitere Hobbyräume, sowie ein sehr großes Bad ein WC. Selbst der Kellerzugang erfolgt über repräsentatives Treppenhaus. Die beigefügten Fotos vermitteln einen guten Eindruck.

Sonstiges

Wir sind Ihr Immobilienmakler für den Verkauf von Häusern in Gräfelfing und Lochham.

Energieausweis



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	10.02.2020
Gültig bis	10.02.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Einfamilienhaus Gräfelfing, Lochham: Gräfelfing gilt als gehobener Wohnort im West von München. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten aller Art (Edeka, Bäckerei, Feinkostgeschäft, etc.), Schulen, Biergärten, Bio-Läden, eine Einkaufsstraße mit Eiscafe und vielem mehr. Vom Einfamilienhaus in der Buchenstraße geht man gerade 3 Minuten zur S-Bahnstation „Lochham“, die S-Bahn erreicht dann in 17 Minuten den Hauptbahnhof München. Die Gegend rund um die angebotene Immobilie zeichnet sich durch große Grundstücke mit niedriger Bebauung aus. Mit dem Auto erreicht man flott die Autobahnauffahrten auf die A96, einerseits Richtung Landsberg, andererseits in die Münchner City. Mit dem Fahrrad kann man fast in alle Richtungen losfahren, um entweder im August-Diehl-Park, dem Pasinger Stadtpark oder sonst einer Grünfläche, einem Biergarten oder einem Café zu landen. Grün wohnen und trotzdem schnell in der Stadt sein, wer hier wohnt hat Beides.





Bild...



Bild...



Bild...



Bild...



Bild...



Bild...





Bild...



Bild...



Grundriss

Bild...



ERDGESCHOSS ca. 141 m²



Grundriss

Bild...



OBERGESCHOSS ca. 99,7 m²



Grundriss

Bild...



KELLERGESCHOSS ca. 125,5 m²

