82166 Gräfelfing

Zur Modernisierung: Familiengerechtes Stadthaus mit Südwest-Ausrichtung und idyllischem Garten



Kaufpreis
795.000 €

Wohnfläche
179 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	271 m²
Wohnfläche	179 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	332 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1953
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.07.2036
Ausstelldatum	23.07.2026
Endenergiebedarf	174.9
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1953
Zustand	sanierungsbedürftig

Austattung

Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Zur Modernisierung: Familiengerechtes Stadthaus mit Südwest-Ausrichtung und idyllischem Garten

Lage-Beschreibung

Gräfelfing gehört zu den attraktivsten, begehrtesten Wohnlagen südwestlich von München und wird von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt. Durch die hervorragende Infrastruktur und den einmaligen Freizeitwert genießt man hier höchste Lebensqualität.

Online-ID:
EXAPBTHD

Objekt-Nr.:
HS 1932

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die eigenständige, ausgesprochen familienfreundliche Würmtal-Gemeinde bietet alle Annehmlichkeiten: exzellente Einkaufsmöglichkeiten, beste Kitas und Schulen aller Sparten, Ärzte und Apotheken, Banken und Post, Bibliothek, Kino, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten. Die wunderschönen Erholungsgebiete des Würmtals und Fünfseenlandes mit renommierten Golfplätzen und traumhaften Segelrevieren liegen ganz in der Nähe.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Reihenmittelhaus befindet sich im Ortsteil Lochham. Mit wenigen Schritten erreicht man den Paul-Diehl-Park, der Teil des naturnahen Würm Grünzugs ist. Ausgedehnte Grünflächen und alter Baumbestand bilden einen idyllischen Rahmen zum Spazierengehen und Joggen, Spielen, Entspannen und Erholen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermarkt, Bäcker, Metzger, Gemüse und Feinkost, sind nur wenige Geh- oder Radminuten entfernt. Auch Kindergarten, Grundschule, Gymnasium und das örtliche Schwimmbad befinden sich in bequemer Gehentfernung. Die nahegelegene S-Bahn Station „Lochham“ gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und sorgt für kurze Wege in die Münchner Innenstadt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: helle Fliesen im Erdgeschoss; Laminat und Vinyl im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss-Studio; Fliesen im Untergeschoss
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Original erhaltenes Holz-Treppenhaus vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss
- Wendeltreppe vom 2. Obergeschoss ins Dachgeschoss-Studio
- Deckenspots im Windfang und im Wohnzimmer
- Tageslicht-Bad (1. Obergeschoss), ausgestattet mit Wanne, Waschtisch, WC und Sternenhimmel
- Tageslicht-Bad (2. Obergeschoss), ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken-Anschluss
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), weiß gefliest, ausgestattet mit Waschbecken, WC und Deckenspots
- Weiße Innentüren, teils mit Glaseinsätzen
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Holz-Klappläden an beiden Fassaden
- Großer Südwest-Garten mit Sonnenterrasse samt Stromanschluss und geräumigem Holz-Gerätehaus

Objektbeschreibung

Die Fassaden des Reihenmittelhauses aus dem Baujahr 1953 bestechen durch Holz-Klappläden und einen besonderen Charme, der von historischen Stadthäusern inspiriert wurde. Ein großzügiger Vorgarten mit einer alten Buche schafft einen breiten Abstand zur Straße.

Die Räumlichkeiten verteilen sich über vier Wohnetagen und ca. 179 m². Es stehen insgesamt fünf Zimmer, ein Dachstudio, eine Küche, zwei Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich Hauswirtschafts-, Technik- und Abstellflächen. Ein Highlight ist das original erhaltene Holz-Treppenhaus mit schöner Brüstung. Hinter dem Haus erstreckt sich ein hinreißender, sonniger Südwest-Garten, der die besten Voraussetzungen zu einem echten Idyll hat.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung lassen sich individuelle Vorstellungen von Stil und Komfort realisieren. Das soeben modernisierte Nachbarshaus zeigt das Potenzial dieses Objekts. So kann ein familiengerechtes Domizil mit viel Charme entstehen.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen










