

Exposé

Doppelhaushälfte in Gräfelfing

Provisionsfrei in Gräfelfing: familiengerechte Doppelhaushälfte mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-314303

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.620.000 €**

82166 Gräfelfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	680,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	172,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene, voll unterkellerte DHH wurde 1972 in Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 680 m² in einer ruhigen Seitenstraße von Lochham. Die ca. 160 m² Wohnfläche beinhalten 5 Zimmer, ein Bad, ein Duschbad, zwei Toiletten, zwei Balkone, und zwei Terrassen. Dazu kommen 4 Kellerräume mit ca. 50 m² und ein Hobbyraum mit 24 m².

Diese Hälfte des WEG geteilten Doppelhauses liegt hell und ruhig in SW/NW Ausrichtung im hinteren Teil des Grundstücks.

In nur ca. 100 m Entfernung befindet sich der Zugang zum Wald, ideal für Hundebesitzer und Erholungssuchende. Zwei S-Bahnhöfe (einer mit 10 min Takt) sind fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Die DHH befindet sich in einem insgesamt guten Zustand und ist sofort bewohnbar. Zahlreiche Teilsanierungen haben bereits stattgefunden (Heizungsanlage 2022, Fenster, Holzböden im OG, Waschbecken,).

Erdgeschoss:

Vom Hauseingang gelangt man in den geräumigen Flur mit viel Platz für die Garderobe der Familie. Hier befindet sich zudem eine Gästetoilette, sowie die Treppe ins OG.

Vom Flur geht es in den großzügigen, offen gestalteten Wohnbereich.

Das Wohnzimmer, ein schöner Essbereich und die offene Küche mit Kochinsel bieten ausreichend Platz zum Aufenthalt.

Zwei Zugänge zu den beiden Terrassen (SW und NW) und dem Garten ergänzen die Räume, die komplett mit Eichen-Würfelparkett ausgelegt sind.

Anders als auf den Plänen dargestellt, wurde ein Teil des Wohnbereichs durch eine Trockenbauwand mit Tür abgetrennt, um einen weiteren Schlafraum zu erhalten.

Diese kann bei Bedarf leicht zurückgebaut werden.

Obergeschoss:

Hier befinden sich 3 helle Schlafzimmer mit Vollholz-Dielenboden (Öko) bzw. Parkett (Öko), das original geflieste Bad mit Tageslicht, ein kleines Duschbad und eine separate Toilette.

Die beiden Balkone wurden auf etwa die Hälfte der ursprünglichen Tiefe eingekürzt.

Dachgeschoss:

Im Speicher steht eine riesige Abstellfläche als Stauraum zur Verfügung. Er ist über eine Bodentreppe erreichbar Die oberste Geschossdecke ist nach Vorgabe des EEG gedämmt.

Untergeschoss:

Ein großer Flur, ein Heizungsraum, eine Werkstatt, die Waschküche (beheizbar), und ein weiterer Lagerraum (alle Böden weiß gefliest), bieten sehr viel Stellfläche. Der beheizte Hobbyraum mit Wohnraumcharakter (Fenster zur Böschung, wärmedämmend und mit Laminat versehen) ist ideal als Büro oder Freizeitraum nutzbar.

Die Außenanlagen:

Der große, eingewachsene, nach hinten ausgerichtete Garten mit altem Baumbestand und Obstbäumen ist ein Highlight dieses Immobilienangebots. Hier kommen Hobbygärtner voll auf ihre Kosten, es gibt genug zu tun, während die Kinder beim Spielen viel Platz haben.

Auf der Straßenseite befindet sich die Garage mit davor liegendem KFZ-Stellplatz, sowie der teils überdachte Zugang zum Haus.

Objektzustand: teilweise modernisiert

Beim Erwerb besteht keine Sanierungspflicht nach EEG, da alle vorgeschriebenen Maßnahmen bereits durchgeführt wurden. Je nach Geschmack können weitere Sanierungsmaßnahmen schrittweise durchgeführt werden.

Qualität der Ausstattung: Standard

Bodenbelag: Fliesen, Parkett, Dielenboden

Sonstiges

Es liegt ein Energieausweis vor. (gültig bis 17.06.2034).

Der Endenergiebedarf beträgt 163 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung (Gas-Brennwerttherme, erneuert 2022) ist Erdgas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Wohnfläche:

147,5 qm (s. Pläne)

+ Balkone und Terrassen

0,25× (34,9qm +15qm gemessen)

+0,5 x 24 qm Hobbyraum

Gesamt: =172 qm

Nutzfläche:

50 qm Keller

ca. 70 qm Dachboden

Verfügbar ab: nach Vereinbarung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Privatverkauf, provisionsfrei

Besichtigung individuell nach Vereinbarung

Lage

Die DHH befindet sich in ruhiger Lage in einer wenig befahrenen Straße im Ortsteil Lochham. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, S-Bahn und Arztpraxen sind fußläufig erreichbar.

Mit der S-Bahn (teils 10min Takt) sind es 16-18 Minuten zum Hauptbahnhof München Die Autobahnauffahrt zur A96/A99 ist ca. 2,5 km entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	163,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Zimmer1 OG

Exposé - Galerie

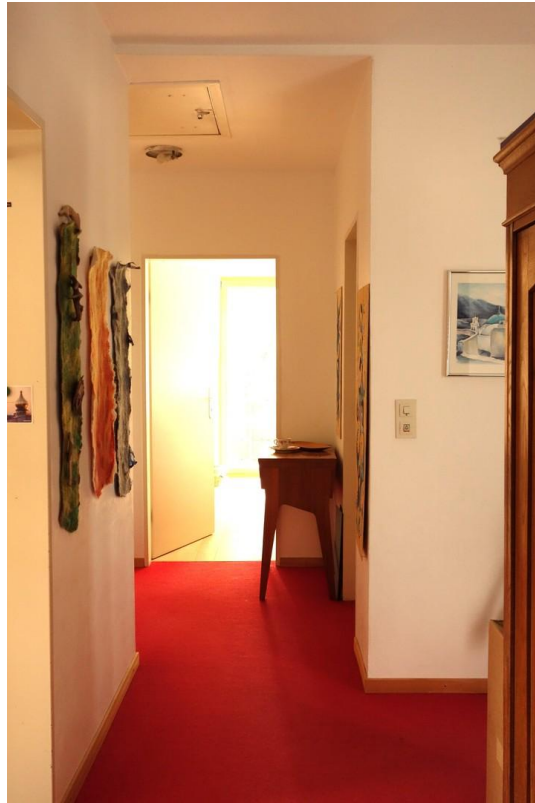


Zimmer 1 OG



Zimmer3 OG

Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Treppe

Exposé - Galerie



Eingang EG



Gästetoilette



Küche EG

Exposé - Galerie



Esszimmer und Wohnraum EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Ausschnitt Garten

Exposé - Galerie

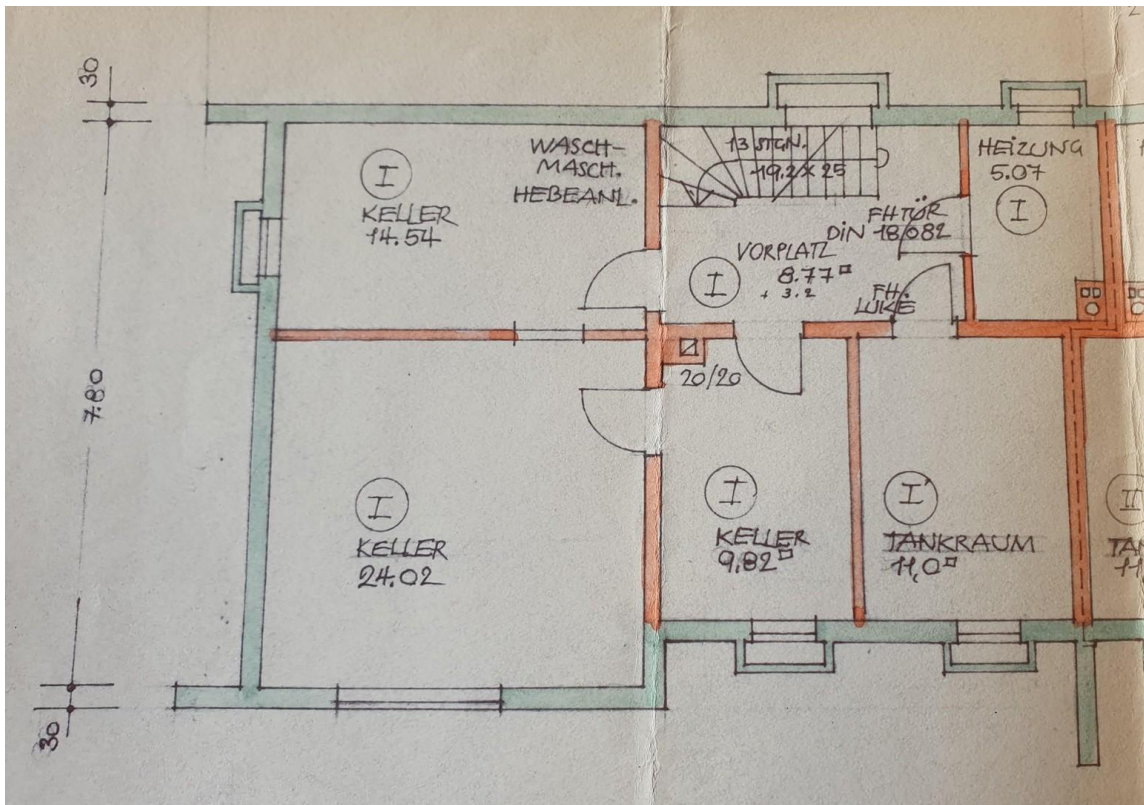


Obstbäume

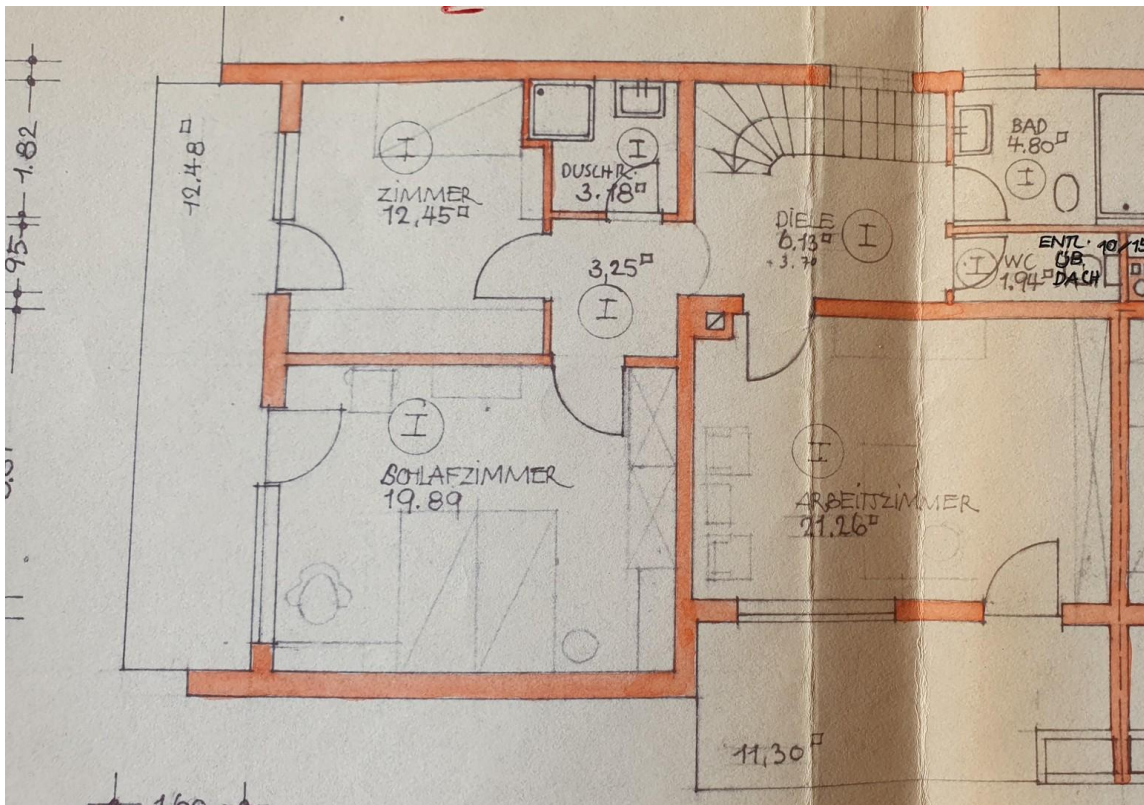


Aussenansicht

Exposé - Grundrisse



Keller



OG