

Exposé

Reihenendhaus in Gräfelfing

**Helles Reiheneckhaus mit großem Garten in ruhiger Lage
von Gräfelfing - ab 01/2025 zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-321645

Reihenendhaus

Vermietung: **2.500 € + NK**

82166 Gräfelfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Summe Nebenkosten	300 €
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Mietsicherheit	7.500 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	113,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	35,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	130 €	Garagen	1
Heizkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reiheneckhaus aus den 90er-Jahren bietet ca. 113 m² Wohnfläche und ist ideal für eine Familie von 3 bis 4 Personen geeignet. Es überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, ein besonderes Treppenhaus, viel Tageslicht und einen eingewachsenen Garten mit Süd-Terrasse.

Erdgeschoss:

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet und lädt zum Wohlfühlen ein. Direkt angrenzend befindet sich die funktionale Einbauküche.

1. Obergeschoss:

Hier erwartet Sie ein beeindruckend großer Raum mit hellem Parkettboden, der sich ideal als Wohnzimmer oder Wohn-/Schlafraum eignet.

2. Obergeschoss (Dachschräge):

Im zweiten Stock befinden sich zwei gemütliche Zimmer, die sich perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird die Etage durch ein modernes Bad mit Fenster.

Dachgeschoss (Spitzboden):

Das ausgebaute Dachgeschoss besticht durch viel Tageslicht und eine offene Gestaltung. Es eignet sich hervorragend als Atelier oder Hobbyraum und ist über eine kleine Treppe erreichbar.

Keller:

Der ca. 35 m² große Keller bietet eine Sauna, ein Duschbad, einen Waschraum mit Tageslicht und Platz für Waschmaschine und Trockner, einen Heizungsraum sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten oder eine Werkstatt. Der Keller ist zudem über eine Außentreppe zugänglich.

Außenbereich:

Der liebevoll gestaltete Garten mit ca. 275 m² und Süd-Terrasse ist vielseitig nutzbar. Alte Apfelbäume und verschiedene Sträucher sorgen für eine idyllische Atmosphäre. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte und Werkzeuge.

Von hier aus gelangen Sie auch direkt zur abschließbaren Einzelgarage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und weitere Gegenstände bietet.

Falls Sie Interesse haben, schreiben Sie uns doch ein paar Zeilen und stellen sich vor. Wir möchten nicht an den Schnellsten vermieten, sondern an den Passendsten, der langfristig ein neues Zuhause sucht und dieses besondere Objekt zu schätzen weiß.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in Lochham, einer begehrten Wohnlage im Westen von München. Lochham bietet eine perfekte Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung und hervorragender Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe. Die S-Bahn-Station Lochham sorgt für eine schnelle Verbindung nach München, während die Nähe zur Natur, wie der Würm und umliegenden Grünflächen, zu Spaziergängen und Erholung einlädt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	160,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 2.OG

Exposé - Galerie



Studio/ Atelier 3.OG



Bad 2.OG

Exposé - Galerie



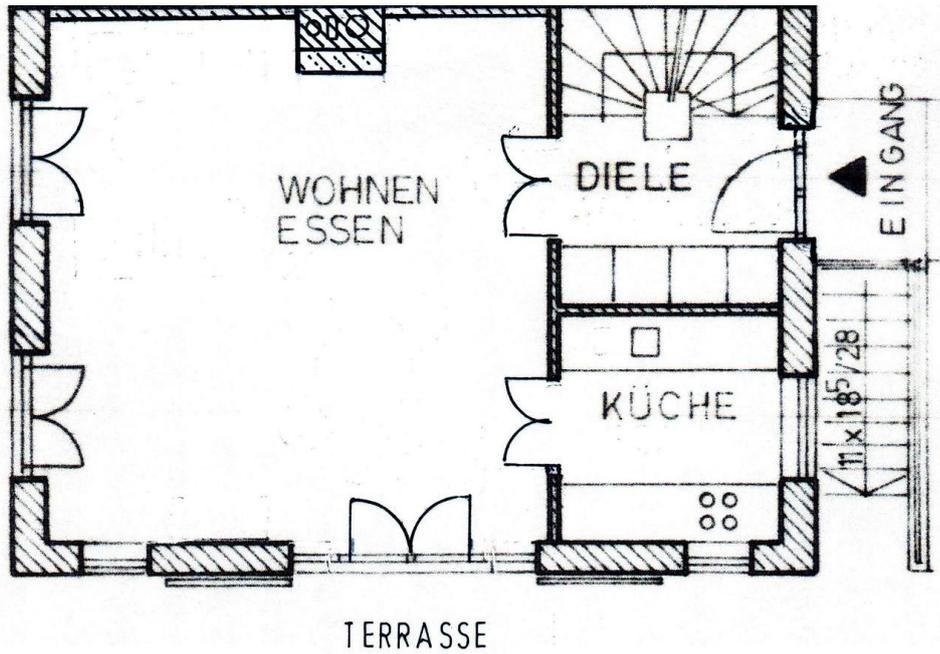
Treppenhaus 1. OG



Treppenhaus

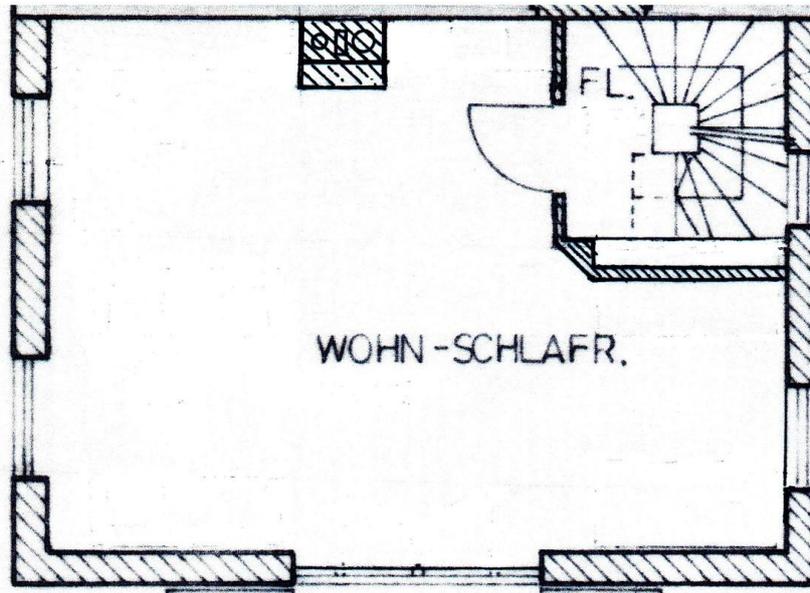
Exposé - Grundrisse

EG



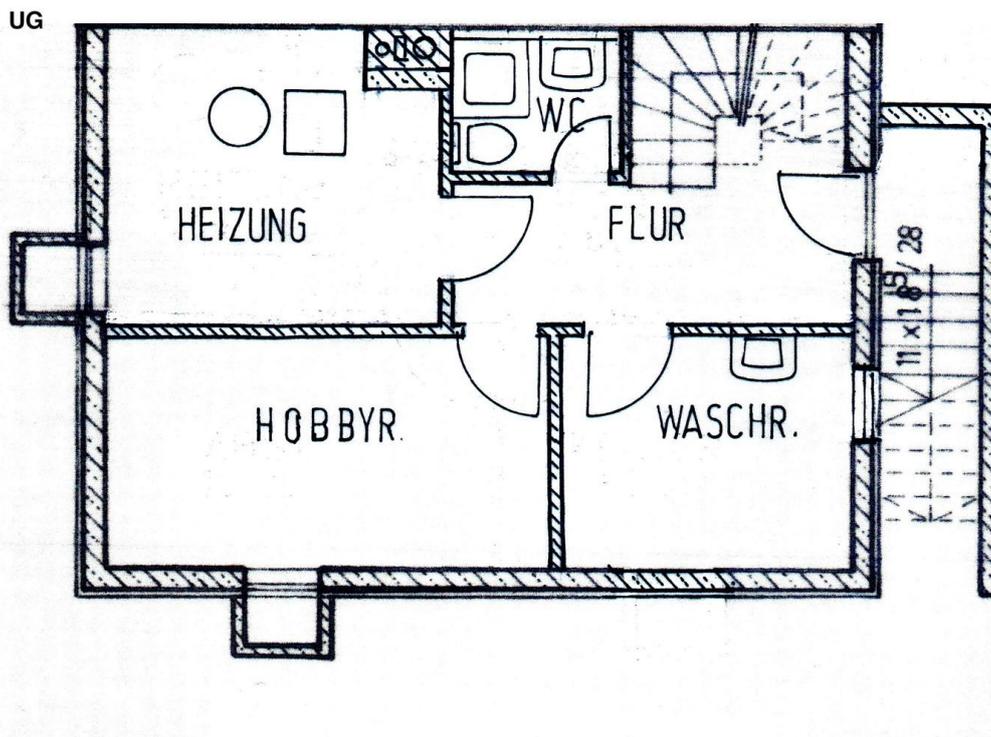
Erdgeschoss

1.OG



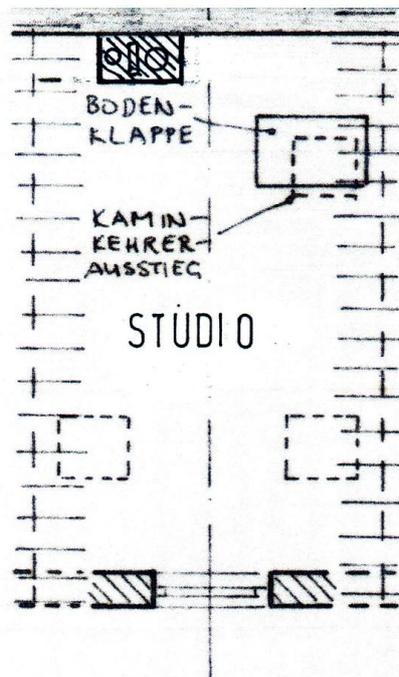
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss

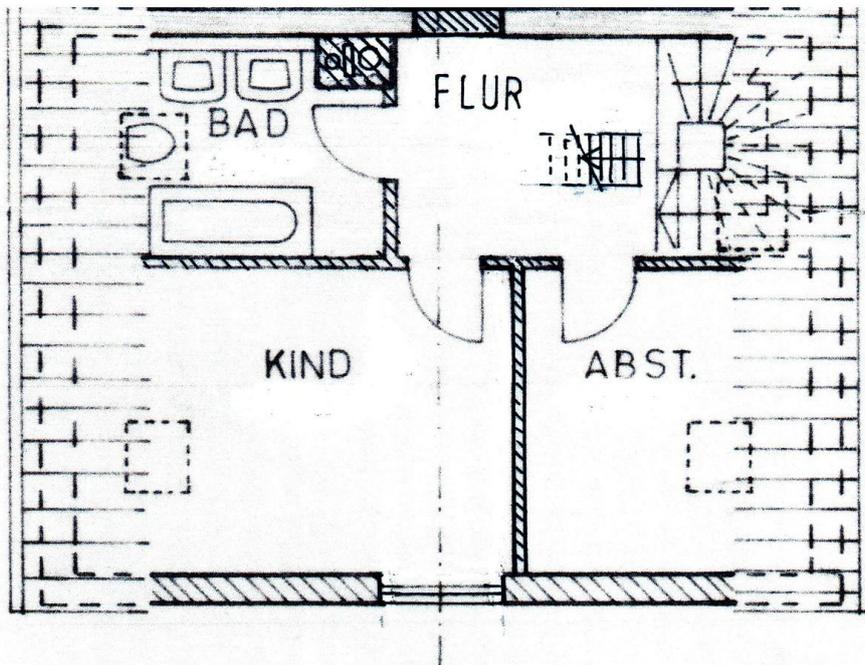
3.OG



Studio / Atelier 3. OG

Exposé - Grundrisse

2.OG



Keller