



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Gemütliche 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Südbalkon in Lochham/ Gräfelfing in ruhiger Waldrandlage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KPMP_492	Datum:	20.06.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1998
Ort:	82166 München - Gräfelfing/ Lochham	Verfügbar ab:	nach Absprache
Wohnfläche:	83,00 m ²	Etage:	2
Anzahl Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Preis:	555.000,00 €	Hausgeld:	485,00 €
Provision:	2,38% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2029-03-07
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	D
Befeuerung:	Oel	Primärer Energieträger:	OEL
Energieverbrauchskennwert:	100.20 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON	Name:	Sonja Schneider
Straße:	Bahnhofstraße 16 a	Ort:	82152 Planegg
Telefon:	0172-6005967	Faxnummer:	089-54858080
E-Mail:	sonja.schneider@kensington-international.com	www:	www.kensington-muenchen.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Schon alleine die kurze Zufahrt über eine Anliegerstraße durch ein kleines Waldstück ist einmalig.

Die helle 3-Zimmer-Dachwohnung befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhaus, auf einem wunderschönen ca. 10.000 m² großen Grundstück in herrlich ruhiger Waldrandlage.

Vom geräumigen Eingangsbereich ist das Badezimmer, das Kinderzimmer, sowie das durch eine Gaube lichtdurchflutete Wohnzimmer zugänglich.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie in die Küche, sowie in das großzügige Schlafzimmer, mit einem En-Suite Duschbad und Zugang auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, mit einem herrlichen Ausblick ins Grüne.

Auch von allen anderen Zimmern haben Sie eine schöne Aussicht auf das parkähnliche Anwesen.

Zu der Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil.

Außerdem stehen den Bewohnern ein Wasch-/Trockenraum, zwei Fahrradkeller, sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Vor dem Haus befindet sich ein Kinderspielplatz mit Sandkasten.

Die Wohnung und der TG-Stellplatz sind aktuell vermietet.

Das monatliche Hausgeld/ die Wohnlastvorauszahlung von gesamt 485,00 Euro setzt sich lt. Wirtschaftsplan wie folgt zusammen:

- umlagefähige Nebenkosten 333,83 Euro (darin Heizkosten/ Wasser in Höhe von 202,83 Euro enthalten)
- nicht umlagefähige Nebenkosten 71,32 Euro
- Rücklagenbildung 79,63 Euro

Lage:

Diese ansprechenden Immobilie befindet sich direkt an der Grenze von Gräfelfing/ Lochham zu Aubing.

Gräfelfing, die sogenannte „Gartenstadt“, ist eine gutbürgerliche Gemeinde am westlichen Stadtrand von München.

Durch seine Lage im idyllischen Würmtal, nicht weit entfernt von der Münchener Innenstadt auf der einen Seite und dem Starnberger Fünfseenland auf der anderen, hat der Ort einen ungemein hohen Freizeitwert und erfreut sich großer Beliebtheit. Die Immobilienpreise in der Region gehören entsprechend zu den höchsten im Münchener Umland.

Die Villenkolonien aus dem frühen 20. Jahrhundert prägen noch heute das Ortsbild. Darüber hinaus bietet Gräfelfing jedoch eine große architektonische Vielfalt. So stehen liebevoll sanierte Altbauten in lockerer Bebauung neben hochmodernen, puristischen Architektenhäusern.

Mit zwei S-Bahnhöfen, mehreren Buslinien und direktem Anschluss an die Autobahnen A96 und A99 hat Gräfelfing hohe Standortvorteile.

Gräfelfing ist umgeben von zahlreichen Naherholungsflächen, im Westen ist es der Kreuzlinger Forst, am Ostrand der Lochhamer Schlag, östlich des nördlichen Gemeindeteils Lochham an der Würm liegt der Paul-Diehl-Park, die Erweiterung des Pasinger Stadtparks und weiter entlang der Würm zwischen dem alten Ortskern und Lochham gibt es eine weitere parkähnliche Anlage.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wohn- und Schlafräume mit mahagonifarbenem Laminat verlegt
- Küche, Flur und Badezimmer sind gefliest
- Balkon mit Südausrichtung
- ein En-Suite Duschbad und ein Wannenbad
- geräumige Tiefgarage mit Einzelstellplatz (zzgl. 25.000 Euro)
- Gemeinschaftlicher Wasch-/ Trockenraum im Keller, mit Platz für die eigene Waschmaschine/ Trockner
- zwei Fahrradräume im Keller zur gemeinschaftlichen Nutzung
- geräumiges Kellerabteil (ca. 6,8 m²)
- überdachter Fahrradabstellplatz vor dem Haus
- Kinderspielplatz mit Sandkasten vor dem Haus

Sonstiges:

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Frau Sonja Schneider unter der Mobilfunknummer 0172-6005967 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Provisionshinweis: 2,38 % Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Wohnen/ Essen



Balkon



Balkon



Balkon



Aussicht vom Wohnzimmer



Außenansicht Eingang



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Einfahrt



Wohnflächenaufstellung

Wohn-Nutzflächenberechnung	DG	
Wohnen/Essen	30,60	m2
Schlafen	23,52	m2
Kind	9,15	m2
Küche	5,52	m2
Bad	3,84	m2
Dusche	2,84	m2
Diele	<u>6,79</u>	<u>m2</u>
gesamt	82,26	m2
./. 3% Putz	<u>2,47</u>	<u>m2</u>
	79,79	m2
zuzügl. Balkon 1/2	<u>3,19</u>	<u>m2</u>
Wohnfläche	82,98	m2
zuzügl. Kellerabteil Nr.8	6,80	m2