Grafrath

Reihenendhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25179031

KAUFPREIS: 969.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 146 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 335 m²

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Auf einen Blick

Objektnummer	25179031
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	969.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	32.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.12.2026	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Die Immobilie

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Ein erster Eindruck

VON-POLL Immobilien präsentiert Ihnen hier ein Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage in Grafrath. Das Haus ist ein Reihenendhaus von einem Dreispänner und liegt absolut ruhig im hinteren Teil des Grundstückes. Es liegt an der von der Straße abgewandten Seite mit Garten und zwei Stellplätzen. Im Erdgeschoss befinden Sie ein Gäste-WC, ein Wohn-/Essraum mit offener Küche und die große Terrasse und der Garten. Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer und das Masterbad. Im Studio gibt es ein großes Schlafzimmer und ein Bad. Das Haus ist vermietet und hat einen Staffelmietvertrag. Nähere Informationen gerne auf Anfrage.

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Ausstattung und Details

Raumgrößen in ca. Angaben
Erdgeschoss:
* Eingang/Diele 5,03 m²
* WC 3,06 m²
* Flur 3,96 m²
* Kochen/Essen/Wohnen 50,76 m²
Obergeschoss:
* Schlafzimmer I 14,16 m²
* Schlafzimmer II 15,60 m²
* Schlafzimmer III14,23 m²
* Flur 4,87 m²
* Bad 6,70 m²
Studio:
* Schlafen und Bad 18,34 m²
* Diele 2,64 m²
* 2 Solarmodul zur Warmwasserbereitung auf der Südseite des Daches
* Starkstromanschluß im Hobbyraum
* TV-Empfang per Satellitenschüssel

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Alles zum Standort

Grafrath liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck, ihre Mitgliedsgemeinden sind Kottgeisering und Schöngeising. Grafrath ist sozusagen das Tor zum wunderschönen Fünfseenland. In nur 5 km Entfernung bietet der Ammersee Badespaß vom Feinsten, aber auch der Wörthsee, Pilsensee, Weßlinger See und Starnberger See ist jeweils schnell erreicht und bietet Ihnen somit ein hohes Maß an Lebensqualität inmitten von schönstem Grün. Die Stadt Fürstenfeldbruck mit ihren hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in nur 10 km Entfernung. Die umliegenden Wälder mit der durchfließenden Amper laden zu ausgedehnten Spaziergängen und zur Naherholung ein. Grafrath liegt ca. 10 km südwestlich von Fürstenfeldbruck und etwa 30 km westlich von München. Die Gemeinde ist über die Linie S4 Geltendorf - Ebersberg an das S-Bahn-Netz des MVV (Münchner Verkehrsverbund) angeschlossen und lässt somit die Innenstadt Münchens sehr gut und schnell erreichen. Mit dem Auto ist München über die B 471 und die Autobahn A 96 (München-Lindau) in ca. 30 Minuten erreichbar. Aber Grafrath hat noch mehr zu bieten; z.B. mehrere Kindergärten - den Waldorf-Kindergarten oder die Kinderkrippe Rassobande, eine Grundschule und eine Kreisvolksschule. Weiterführende Schulen wie die Realschule oder das Gymnasium in Fürstenfeldbruck und/oder auch das Gymnasium in St. Ottilien, sind problemlos öffentlich erreichbar. Kinder und Jugendliche können in Grafrath verschiedene Sportvereine besuchen, sich auf mehreren Spielplätzen austoben oder das gemeindeeigene Hallenbad genießen. Auch gut machbar, sich ganz entspannt in den Bus setzen, zum nahen Ammersee fahren, um dort ganz in der Nähe schöne Stunden zu verbringen. Einkaufsmöglichkeiten sowie Bäcker und Metzger finden Sie im Ort. Es gibt wunderbare Gaststätten und Traditionswirtshäuser, Pizzaservice und vieles mehr. Ärzte aller Fachrichtungen sind ebenfalls ansässig.

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.12.2026. Endenergieverbrauch beträgt 32.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25179031 - 82284 Grafrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heiko R. Schneider

Münchner Straße 10 Fürstenfeldbruck
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com