Grafrath

# Individuell gestaltbares Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück in Grafrath

***Objektnummer: 25036020***

**KAUFPREIS:** 995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 165,65 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 495 m²

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25036020 |
| Wohnfläche | ca. 165,65 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 995.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

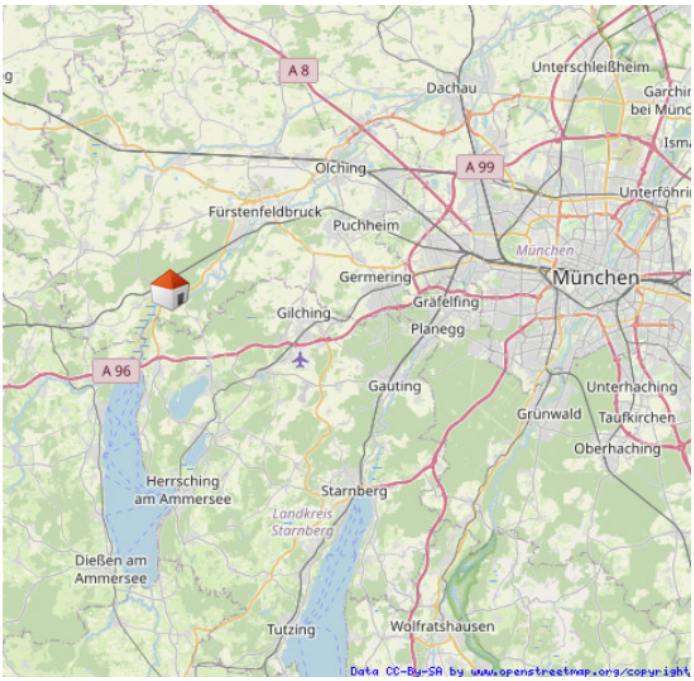
# Die Immobilie

**Leben, wo andere Urlaub machen**

Das Fünfseenland ist eine Region in Oberbayern, die sich durch fünf Seen auszeichnet: Starnberger See, Ammersee, Wörthsee, Pilsensee und Weßlinger See.

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Die Immobilie

Eingebettet in das malerische Ampertal und am Tor zum beliebten Fünfseenland liegt die charmante Gemeinde Grafrath – ein echter Geheimtipp für alle, die naturnah und dennoch hervorragend angebunden leben möchten. Die idyllische Lage zwischen Ammersee, Wörthsee und der Amper bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität. Wälder, Wiesen und zahlreiche Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein – und das direkt vor der Haustür. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung mit gepflegter Einfamilien- und Reihenhausbebauung.

Großzügige Gärten, viel Grün und ein hoher Anteil an Eigentumsimmobilien prägen das familienfreundliche Wohnumfeld. Besonders geschätzt wird Grafrath von Familien, Naturfreunden und Pendlern, die eine harmonische Kombination aus Ruhe, Sicherheit und guter Erreichbarkeit suchen.

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung an die Metropolregion München ausgezeichnet: Über die nahegelegene S-Bahn Station Grafrath (ca. 800 Meter entfernt) erreichen Sie die Münchner Innenstadt in etwa 35–40 Minuten bequem mit der S4. Autofahrer profitieren von der guten Erschließung über die B471 sowie die Autobahnen A96 und A8, die beide in rund 10 bis 15 Minuten erreichbar sind. So gelangen Sie schnell nach München, Augsburg oder ins Alpenvorland. Auch der tägliche Bedarf ist bestens gedeckt: In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheken sowie Cafés und Restaurants. Für Familien besonders attraktiv ist das gut ausgebaute Bildungs- und Betreuungsangebot – von Kindergärten bis zur Grundschule direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in den benachbarten Gemeinden wie Fürstenfeldbruck oder Inning bequem erreichbar.

Grafrath verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit des bayerischen Voralpenlands mit der Nähe und Anbindung an eine der dynamischsten Regionen Deutschlands. Ein idealer Ort für alle, die Lebensqualität, Natur und urbanen Komfort miteinander verbinden möchten.

Grafrath - Tennisanlage

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Die Immobilie

## Grafrath und Umgebung

Grafrath - Wallfahrtskirche St.Rasso

St.Nikolauskapelle an der Amper

Amperauen

## Grafrath und Umgebung

Nur 5 Gehminuten vom Objekt:

Eine grüne Oase zur eigenen Entspannung, zum Spaziergang mit den Kindern, zum Gassigehen mit dem Hund.

Grafrath – Forstlicher Versuchsgarten 34 ha – ca. 200 Fremdländische Bäume aus Asien, Amerika und Europa gegründet von König Ludwig II. im Jahre 1861

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Die Immobilie

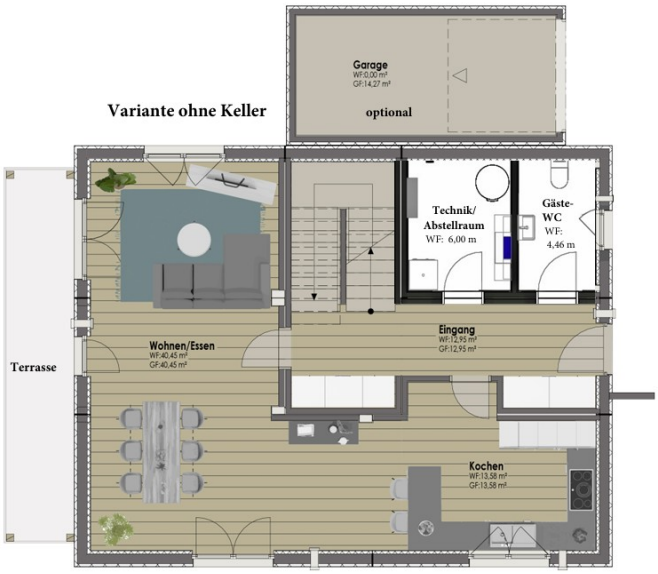
**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Die Immobilie

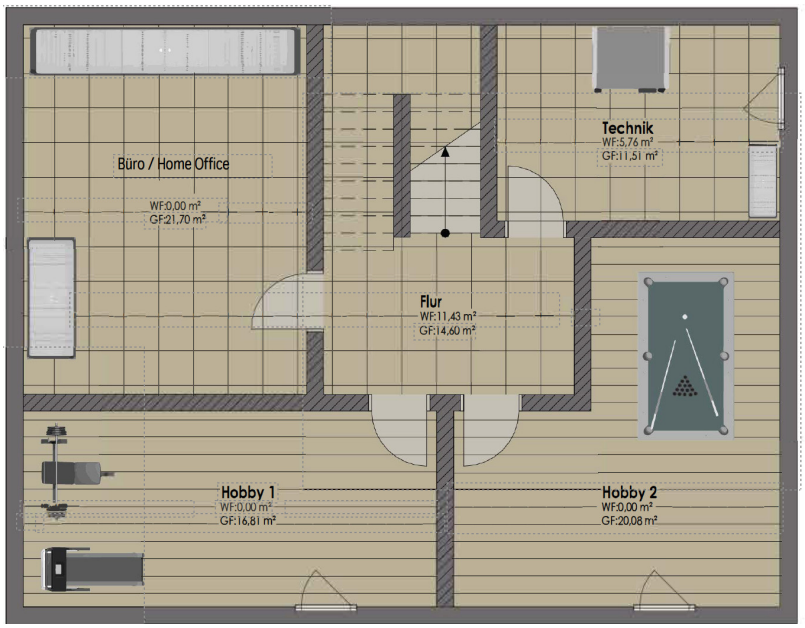
Südseite

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Grundrisse



Balkon
WF:5,82 m²
GF:11,64 m²
optional
Schlafen
WF:12,02 m²
GF:12,02 m²
Ankleide
WF:8,99 m²
GF:8,99 m²
Flur
WF:7,83 m²
GF:7,83 m²
Bad
WF:10,03 m²
GF:10,03 m²
Büro
WF:6,07 m²
GF:6,07 m²
Kind 2
WF:18,36 m²
GF:18,36 m²
Kind 1
WF:11,41 m²
GF:11,41 m²


Büro / Home Office
WF:0,00 m²
GF:21,70 m²
Technik
WF:5,76 m²
GF:11,51 m²
Flur
WF:11,43 m²
GF:14,60 m²
Hobby 1
WF:0,00 m²
GF:16,81 m²
Hobby 2
WF:0,00 m²
GF:20,08 m²

Garage
WF:0,00 m²
GF:14,27 m²
optional
Variante mit Keller
Gästebad
WF:10,10 m²
GF:10,10 m²
Eingang
WF:12,95 m²
GF:12,95 m²
Terrasse
Wohnen/Essen
WF:40,45 m²
GF:40,45 m²
Kochen
WF:13,58 m²
GF:13,58 m²

Schlafen
WF:12,02 m²
GF:12,02 m²
Bad
WF:10,03 m²
GF:10,03 m²
Balkon
WF:5,82 m²
GF:11,64 m²
optional
Ankleide
WF:8,99 m²
GF:8,99 m²
Flur
WF:7,83 m²
GF:7,83 m²
Büro
WF:6,07 m²
GF:6,07 m²
Kind 2
WF:18,36 m²
GF:18,36 m²
Kind 1
WF:11,41 m²
GF:11,41 m²

## Einfamilienhaus ohne Untergeschoss

Wohnflächenberechnung Einfamilienhaus

| | ohne Untergeschoss Wohnfläche DIN 277 | Wohn-Nutzfläche |
|---|---|---|
| **Untergeschoss** | | |
| Hobby 1 | - | - |
| Hobby 2 | - | - |
| Kelleraum | - | - |
| Flur | - | - |
| Haustechnik | - | - |
| **gesamt** | - | - |
| **Erdgeschoss** | | |
| WC/Dusche | 4,46 m² | 4,46 m² |
| Technik | 2,90 m² | 5,80 m² |
| Abstellraum | 3,10 m² | 3,10 m² |
| Diele/Garderobe | 12,95 m² | 12,95 m² |
| Wohn-Esszimmer | 40,45 m² | 40,45 m² |
| Küche | 13,58 m² | 13,58 m² |
| Terrasse | 13,50 m² | 27,00 m² |
| **gesamt** | **90,94 m²** | **107,34 m²** |
| **Obergeschoss** | | |
| Bad | 10,03 m² | 10,10 m² |
| Kind 1 und 2 | 18,36 m² | 18,36 m² |
| Kind 2 oder 3 | 11,41 m² | 11,41 m² |
| Schlafen | 12,02 m² | 12,02 m² |
| Ankleide | 8,99 m² | 8,99 m² |
| Büro | 6,07 m² | 6,07 m² |
| Flur / Stauraum | 7,83 m² | 7,83 m² |
| **gesamt** | **74,71 m²** | **74,78 m²** |
| **Gesamtflächen** | **165,65 m²** | **182,12 m²** |

Anmerkung:
Man kann aus dem Bereich "Ankleidezimmer / Kind 1 und Kind 2" ohne Probleme ein 3. Kinderzimmer schaffen

| | |
|---|---|
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Anzahl Zimmer | 3oder 4 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2 oder 3 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Anzahl Terrassen | 13,5 (bei 50% berechnet) |
| Wohnfläche | ca. 166 m² |
| Grundstücksfläche | ca. 495 m² |
| Gesamtanzahl Etagen | 2 |
| Gäste WC | Ja |
| **Kaufpreis** | **995.000 €** |
| Außenprovision | Provisionsfrei |

## Einfamilienhaus mit Untergeschoss

| | |
|---|---|
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Anzahl Zimmer | 4 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Anzahl Terrassen | 13,5 |
| Wohnfläche | ca. 166 m² |
| Grundstücksfläche | ca. 495 m² |
| Gesamtanzahl Etagen | 2 |
| Gäste WC | Ja |
| **Kaufpreis** | **1.145.000 €** |
| Außenprovision | Provisionsfrei |

Wohnflächenberechnung

| | mit Untergeschoss Wohnfläche DIN 277 | Wohn-Nutzfläche |
|---|---|---|
| **Untergeschoss** | | |
| Hobby 1 | 8,40 m² | 16,81 m² |
| Hobby 2 | 10,04 m² | 20,08 m² |
| Kelleraum | m² | 21,70 m² |
| Flur | 7,30 m² | 14,60 m² |
| Haustechnik | 5,76 m² | 11,51 m² |
| **gesamt** | **31,50 m²** | **84,70 m²** |
| **Erdgeschoss** | | |
| WC/Dusche | 10,10 m² | 10,10 m² |
| Technik | - | - |
| Abstellraum | - | - |
| Diele/Garderobe | 12,95 m² | 12,95 m² |
| Wohn-Esszimmer | 40,45 m² | 40,45 m² |
| Küche | 13,58 m² | 13,58 m² |
| Terrasse | 13,50 m² | 27,00 m² |
| **gesamt** | **90,58 m²** | **104,08 m²** |
| **Obergeschoss** | | |
| Bad | 10,03 m² | 10,10 m² |
| Kind 1 und 2 | 18,36 m² | 18,36 m² |
| Kind 2 oder 3 | 11,41 m² | 11,41 m² |
| Schlafen | 12,02 m² | 12,02 m² |
| Ankleide | 8,99 m² | 8,99 m² |
| Büro | 6,07 m² | 6,07 m² |
| Flur / Stauraum | 7,83 m² | 7,83 m² |
| **gesamt** | **74,71 m²** | **74,78 m²** |
| **Gesamtflächen** | **196,79 m²** | **263,56 m²** |

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Ein erster Eindruck

Lebensqualität im neuen Heim! Sie möchten sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen? In einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Grafrath wartet ein wunderschönes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 495,15 m² und einer geplanten Wohnnutzfläche von ca. 182,12 m² auf seine neuen Besitzer – eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und Natur legen. Das Grundstück ist ideal für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus geeignet (die Baugenehmigung liegt vor). Dank des guten Zuschnitts lassen sich individuelle Wohnideen mit großzügigem Gartenanteil verwirklichen – ideal für Kinder zum Spielen, für gemütliche Sommerabende oder für Ihren eigenen kleinen Gemüsegarten. Die ruhige Anliegerstraße sorgt für ein sicheres Umfeld ohne Durchgangsverkehr – perfekt für Familien mit Kindern. Das geplante Haus bietet Ihnen hohe Lebensqualität und die Freiheit eines eigenen Grundstücks mit sonniger Süd-West-Ausrichtung. Die energieeffiziente Bauweise (KfW 40) sowie der hochwertige Innenausbau heben Ihren Wohnkomfort zusätzlich auf ein neues Niveau. Bei dem hier beschriebenen Grundstück handelt es sich um Grundstück Nr. 2. Zusätzlich stehen auf dem Grundstücksbereich zwei weitere Häuser/Grundstücke zum Verkauf: * Haus auf Grundstück 1: ca. 496,70 m² – Kaufpreis: 1.089.000 € * Haus auf Grundstück 3: ca. 579,53 m² – Kaufpreis: 1.160.000 € Diese Preise beinhalten nicht die nachfolgend aufgeführten, optionalen Erweiterungen. Festpreis Einfamilienhaus auf Grundstück 2: 995.000 € –Dieser Preis enthält ein schlüsselfertiges Haus nebst Außenanlagen. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause individuell nach Ihren Wünschen gegen Aufpreis zu erweitern: * Untergeschoss statt Bodenplatte: 150.000 € (Ausbau in den Hobbyräumen wohnraumgleich) * Garage (Standard): 19.000 € * Garage mit zusätzlichem Lagerraum: 25.500 € * Carport: 12.500 € * Stellplatz: 9.500 € (2 Stellplätze sind verpflichtend) * Balkon Südseite: 16.900 € Alle Grundstücke befinden sich in einer hochwertigen, naturnahen Wohnlage. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen sowie eine gute Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und den öffentlichen Nahverkehr. Sprechen Sie uns gerne an – wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause begleiten zu dürfen! Bei den präsentierten Objekten handelt es sich um unbebaute Grundstücke mit vorliegender Baugenehmigung. Zur Veranschaulichung möglicher Bebauungsoptionen wurden Visualisierungen, Planungsunterlagen und Informationen eines externen Hausherstellers verwendet. Diese dienen ausschließlich illustrativen Zwecken und stellen keine rechtsverbindliche Bauverpflichtung oder Bauzusage dar. Ein Erwerber ist nicht verpflichtet, die Bebauung mit dem vorgeschlagenen oder einem bestimmten Bauunternehmen durchzuführen. Sofern sich ein Erwerber nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages freiwillig für eine Zusammenarbeit mit dem genannten

Haushersteller entscheidet, erfolgt dies ausschließlich auf Grundlage eines gesondert abzuschließenden Werkvertrags zwischen dem Erwerber und dem Bauunternehmen. Die von Poll Immobilien GmbH ist an diesem Vertrag nicht beteiligt und übernimmt hierfür keine Haftung. Alle Angaben – insbesondere zu Bebauungsmöglichkeiten, Grundrissen, Visualisierungen und baulichen Konzepten – beruhen auf Informationen des Grundstückseigentümers und/oder des externen Hausherstellers. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Die Angaben stellen insbesondere keine Beschaffenheitsgarantie oder zugesicherte Eigenschaft dar. PROVISIONSFREI für den Käufer Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25036020 - 82284 Grafrath**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com