

Grafring bei München

# Charaktervolle Villa mit Schwimmbad und 390 m<sup>2</sup> Platz zum Wohnen auf großzügigem Grundstück in Bestlage

*Property ID: 26286105*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 710 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

**Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## At a glance

Property ID	26286105	Purchase Price	1.295.000 EUR
Living Space	ca. 270 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2014
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Year of construction	1971	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	178.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.12.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## The property



Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## The property



Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## The property



Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## The property



**Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## A first impression

Exklusives Wohnen im Grünen und viel Platz in Ihrem Traumgarten!

Dieses repräsentative Einfamilienhaus mit ca. 390 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche verfügt über außergewöhnlich viel Platzangebot bei einem familiengerechten Grundriss.

Das Erdgeschoss betreten Sie über einen großzügigen Eingangsbereich auf großflächigen Fliesen, von hier aus gelangt man in das lichtdurchflutete, großräumige Wohn-/Esszimmer. Der Küchenbereich wurde hier mit einer zeitlosen Einbauküche und vielen Sonderausstattungen toll integriert. Ein Hauswirtschaftsraum, Speisekammer und ein Gäste-WC sind ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden. Gemütliche Abende vor dem prasselnden Kaminfeuer können Sie im großzügigen und bis zum Dach offenen Wohnzimmer ebenso genießen wie die lauschigen Sommernächte auf den Terrassen. Das Wohnkonzept ist gut durchdacht und bietet im Erdgeschoss weitere großzügige und vielfältig nutzbare Räume (z.B. Schlafzimmer mit Ensuite-Bad und Ankleide).

Das Obergeschoss wird bestimmt von drei geräumigen Zimmern (Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro). Ein Highlight ist der offene und großzügige galerieartige Teil oberhalb des Wohnzimmer. Ebenfalls im 1. Obergeschoss befindet sich ein weiteres gefliestes Badezimmer mit Badewanne.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Highlight der Immobilie, nämlich das eigene Schwimmbad mit Sauna und Dusche. Dieser Bereich des Hauses mit ca. 67 m<sup>2</sup> ist wahrlich ein Ort zum Entspannen. Eine weitere Besonderheit ist der im Boden eingelassene Whirlpool auf einer der Terrassen mit direktem Zugang in die Schwimmhalle. Zusätzlich stehen im Untergeschoss noch neben der Heizungsanlage, Wasch- und Trockenraum, Vorrats- und Hobbyraum zur

Verfügung.

Ihre Autos parken Sie geschützt in der großen Doppelgarage mit elektrischer Garagentor. Das Wohnhaus ist eingebettet in einen großen, naturbelassenen Garten der sowohl für Gartenfreunde jede Menge an Nutzungsmöglichkeiten bereit hält als auch viel Raum zu Erholung und zum Entspannen bietet: Das alles auf einem Gesamt-Grundstück von 710 m<sup>2</sup>.

Das Haus steht den neuen Eigentümern nach vorheriger Absprache mit dem Verkäufer, Notartermin und Kaufpreiszahlung zur freien Verfügung - wir freuen uns auf Sie!

**Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Details of amenities

### Bestlage von Grafing

- Bebautes Grundstück: 710 m<sup>2</sup>, mit Garage (33,00 m<sup>2</sup>) und Geräteschuppen (11,40 m<sup>2</sup>)
- Gesamtwohnfläche im Bestand (ca. 270 m<sup>2</sup>), Nutzfläche im UG und Speicher (ca. 120 m<sup>2</sup>), zzgl. anteilige Terrassenflächen
- Wellnessbereich auf 67 m<sup>2</sup> mit Schwimmbad, Sauna und Dusche
- Whirlpool im Außenbereich

### Raumaufteilung:

#### EG

- Wohnen/Essen (57,70 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (19,32 m<sup>2</sup>)
- Ankleide (4,81 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (6,38 m<sup>2</sup>)
- Eingangsbereich/ Garderobe (19,28 m<sup>2</sup>)
- Gäste WC ( 2,38 m<sup>2</sup>)
- Wirtschaftsraum (9,38 m<sup>2</sup>)
- Vorratsraum (4,28 m<sup>2</sup>)

#### OG

- Empore (20,68 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 1 (14,14 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 2 (22,75 m<sup>2</sup>)
- Gästezimmer (10,44 m<sup>2</sup>)
- Flur (7,40 m<sup>2</sup>)

#### UG

- Schwimmhalle (58,00 m<sup>2</sup>) mit Sauna, Dusche, Ankleide (9,30 m<sup>2</sup>)
- Flur inkl. Treppe (7,23 m<sup>2</sup>)
- Werkstatt ( 10,18 m<sup>2</sup>)

- Bierstüberl ( 8,60 m<sup>2</sup>)
- Heizraum ( 19,50 m<sup>2</sup>)
- Lagerraum unter Garage ( Raumhöhe 1,97cm - 43,90 m<sup>2</sup>)

**Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in der gefragtesten Bestlage von Grafing!

Grafing selbst ist eine gewachsene eigenständige Kleinstadt und liegt im bayrischen Voralpenland, ca. 32 Kilometer südöstlich der Landeshauptstadt München.

Das Umland und auch die Stadt selbst bieten viel Natur; Wälder und Wiesen wechseln sich in einer oft naturbelassenen oder landwirtschaftlich genutzten Landschaft ab.

Die gute Verkehrsanbindung gibt Ihnen die Sicherheit, schnell und unkompliziert, regional und überregional erreichbar zu sein. Grafing bietet gute Einkaufsmöglichkeiten, eine hervorragende ärztliche Versorgung, Kindergärten, Schulen sowie diverse Sportanlagen und weitere Vereine.

Dieses Anwesen befindet sich in herrlicher Ortsrandlage der Stadt Grafing. Das Ortszentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 1,5 km entfernt. Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium befinden sich vor Ort, eine Realschule gibt's im ca. 6 km entfernten Nachbarort Ebersberg. In dem naheliegenden Ort Niederseeon befinden sich die Montessori Schule (bis zum M-Zweig), in Bayern die Freie Schule Glonntal (bis zum Abitur).

Diese Schulen sind mittels Schulbus einfach zu erreichen. Die Stadt Grafing und die Lage in naturnaher Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Für Liebhaber des Reitsports besteht in der Nachbarschaft die Möglichkeit, Pferde einzustellen.

Für begeisterte Golfer liegt in ca. 4,5 km Entfernung in der Nachbarortschaft Elkofen der wunderschöne Golf - Club Schloss Elkofen eV.

**Property ID: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: [grafing@von-poll.com](mailto:grafing@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)