

**Kottgeisering - Grafrath**

# **Wohnen & investieren: Moderne Doppelhaushälfte mit Galerie & Gartenidylle in ruhiger Lage.**

**Número de propiedad: 26179004**



**PRECIO DE COMPRA: 878.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 530 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath

## De un vistazo

Número de propiedad	26179004	Precio de compra	878.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6.5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2004	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	80.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.02.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath

## La propiedad



**Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit mehreren Wohneinheiten, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv darstellt. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, einen guten baulichen Zustand sowie eine klare Trennung der technischen Versorgungseinheiten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 530 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielseitige Möglichkeiten und ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensmodelle und Bedürfnisse.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer und zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich eine aktuell vermietete Wohnung. Das Mietverhältnis läuft seit vielen Jahren störungsfrei und vertrauensvoll. Es handelt sich um einen Mieter, der die Wohnung liebevoll pflegt. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Galeriewohnung, welche derzeit leer steht und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sowohl für kurzfristige Eigennutzung als auch zur Neuvermietung. Die Galerie sorgt für ein offenes und großzügiges Wohngefühl und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Bewohner der Galeriewohnung profitieren von der schönen Aussicht vom Balkon der Wohnung.

Ein besonderes Augenmerk verdient der Keller mit separatem Zugang über eine Außentreppe. Im Keller befindet sich der Heizungsraum sowie ein Waschmaschinenanschluss, der den beiden oberen Wohnungen zur Verfügung steht. So wird eine praktische und flexible Nutzung ermöglicht. Außerdem ist der Keller nur zur Hälfte unter der Erde durch eine gegebene Hanglage.

Das Objekt präsentiert sich als Haus mit guter Substanz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Eigennutzung und Vermietungsmöglichkeiten macht diese Immobilie besonders interessant. Die durchdachte Struktur der Wohneinheiten, die klare Trennung der technischen Versorgung.

Wenn Sie Wert auf ein großzügiges Raumangebot, eine angemessene Grundstücksgröße und moderne Ausstattung legen, bietet sich Ihnen hier eine vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

**Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath**

## **Detalles de los servicios**

Die Ausstattung der Doppelhaushälfte sorgt für erhöhten Wohnkomfort. In den Wohnungen ist eine Fußbodenheizung installiert, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der Zugang zum familienfreundlichen Garten ist von allen Wohnungen direkt möglich, was die Wohnqualität steigert und attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Freien schafft. Die ausschließlich den Bewohnern dieser Doppelhaushälfte vorbehaltener großen Doppelgarage bietet zusätzlichen Komfort.

Die im Jahr 2004 errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einem modernen Zustand. In diesem Zuge wurden die Elektrik, das Dach, die Fenster sowie die Gas Zentralheizung zeitgemäß ausgeführt. Die Elektrik ist dreiphasig installiert und entspricht aktuellen technischen Anforderungen. Die Beheizung erfolgt über eine zentral gesteuerte Gas Zentralheizung.

Die Bodenbeläge bestehen aus einer hochwertigen Kombination aus Fliesen und Laminat. Die Fliesen sind nicht nur in den funktionalen Bereichen, sondern teilweise auch in den Wohnbereichen verlegt und unterstreichen dort den modernen und pflegeleichten Charakter der Immobilie. Ergänzend sorgen Laminatböden in ausgewählten Räumen für eine warme und wohnliche Atmosphäre. In Verbindung mit der vorhandenen Fußbodenheizung ergibt sich ein komfortables und zeitgemäßes Wohnambiente.

**Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen und naturnahen Wohnanlage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Freizeit und Erholungsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Der Anschluss an das örtliche Straßennetz ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Orte sowie der nächstgelegenen Städte. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine regelmäßige Anbindung an den regionalen und überregionalen Nahverkehr.

Durch die ausgewogene Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit stellt der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter eine attraktive Wohnadresse dar.

**Número de propiedad: 26179004 - 82288 Kottgeisering - Grafrath**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Tim Weiß**

---

**Münchner Straße 10, 82256 Fürstfeldbruck**

**Tel.: +49 (0)8141 - 35 759 0**

**E-Mail: fuerstfeldbruck@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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