

Kottgeisering – Grafrath

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

**CODE DU BIEN: 25179018**



**PRIX D'ACHAT: 878.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 530 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25179018	Prix d'achat	878.000 EUR
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2004	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	24.02.2034	Consommation finale d'énergie	80.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath

## La propriété



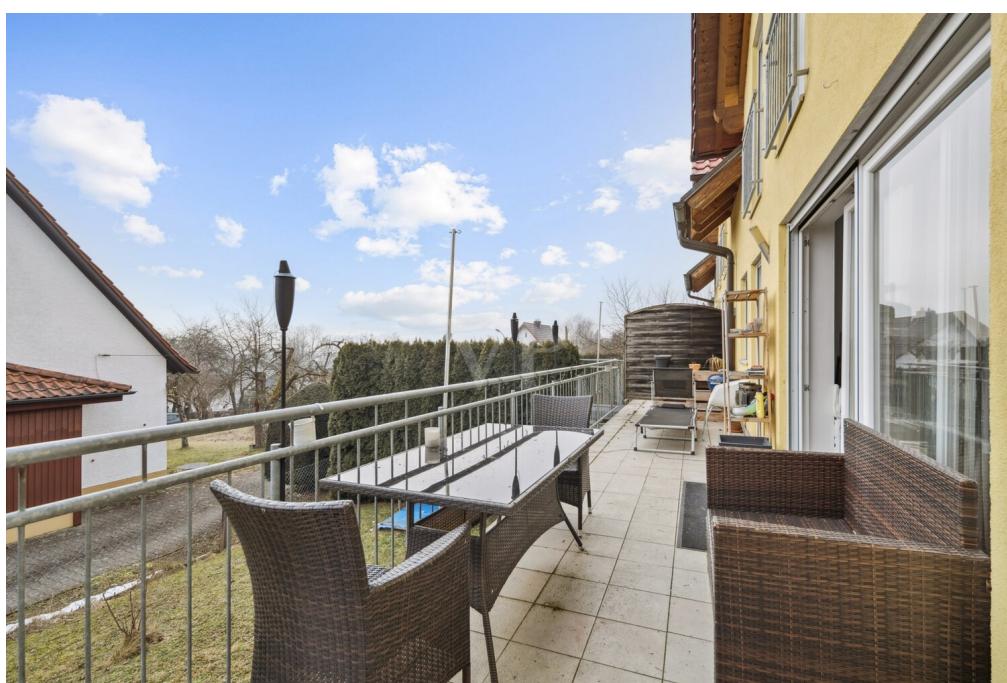
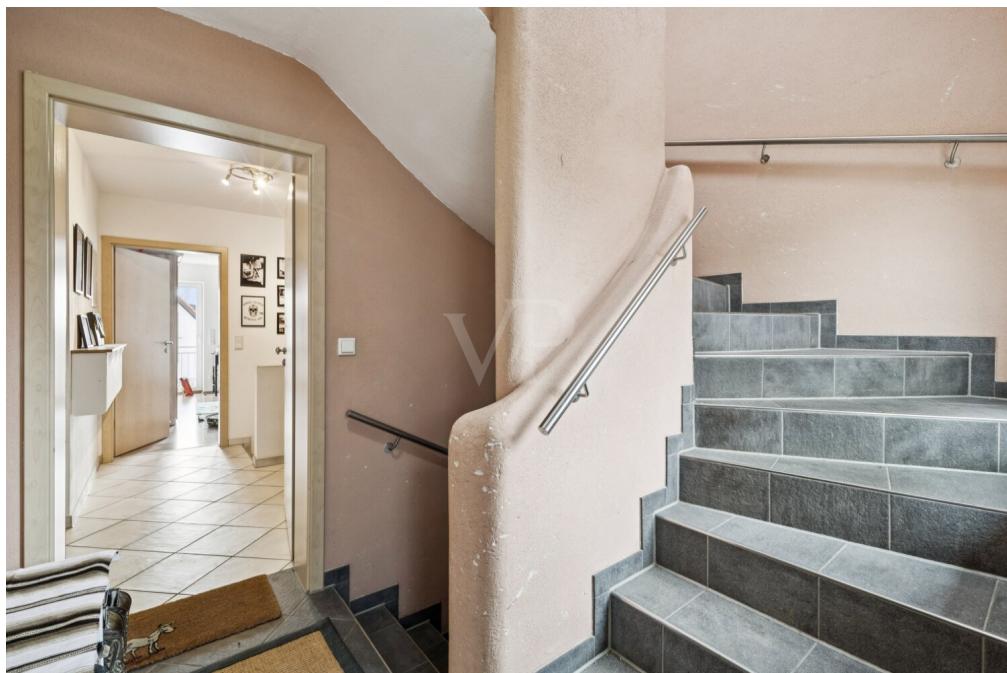
CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath**

## Détails des commodités

Die Ausstattung der Doppelhaushälfte sorgt für erhöhten Wohnkomfort. In den Wohnungen ist eine Fußbodenheizung installiert, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der Zugang zum 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 dreidrig 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 Wohnumbiente.

**CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25179018 - 82288 Kottgeisering – Grafrath**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tim Weiß

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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