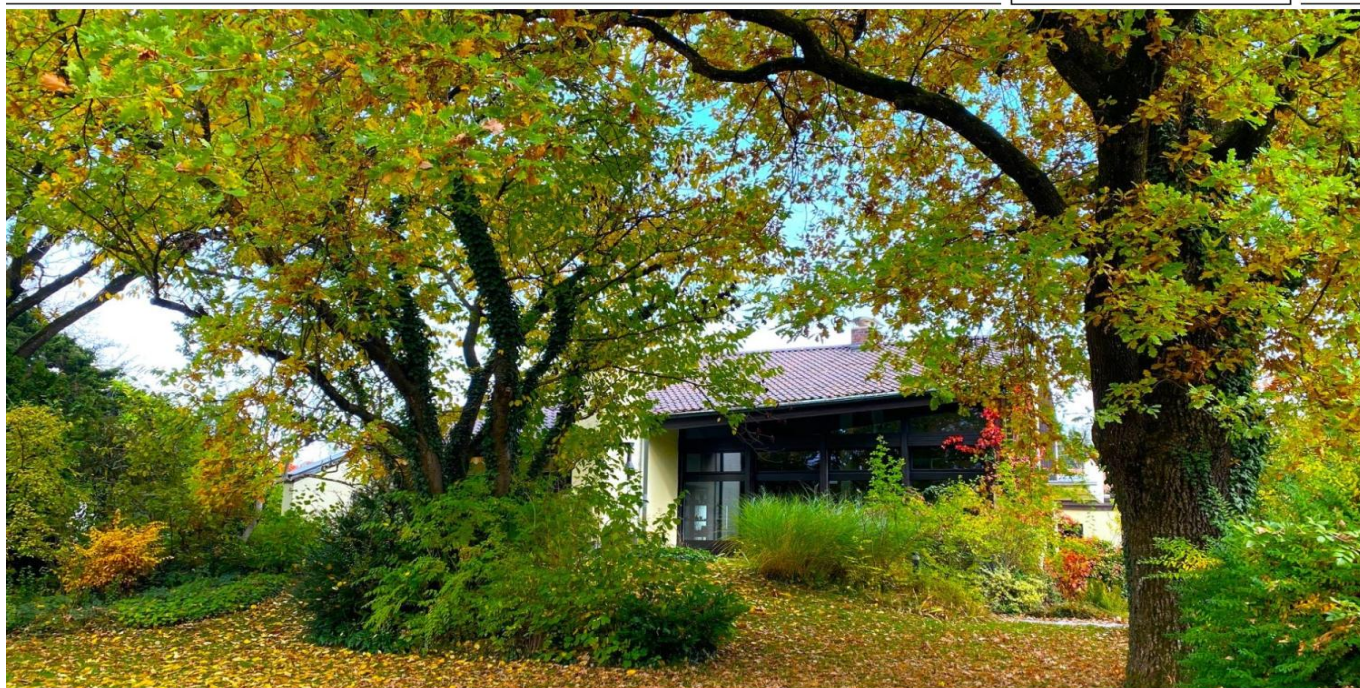


Grafring bei München

# 390 m<sup>2</sup> Villa mit Schwimmhalle und genehmigtes Baufenster für weitere Neubauten

CODE DU BIEN: 25286130



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

PRIX D'ACHAT: 2.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.489 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafring bei München

- 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: 25286130 - 85567 Grafing bei München**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25286130
Surface habitable	ca. 270 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.290.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	178.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1971



CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## La propriété





CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München

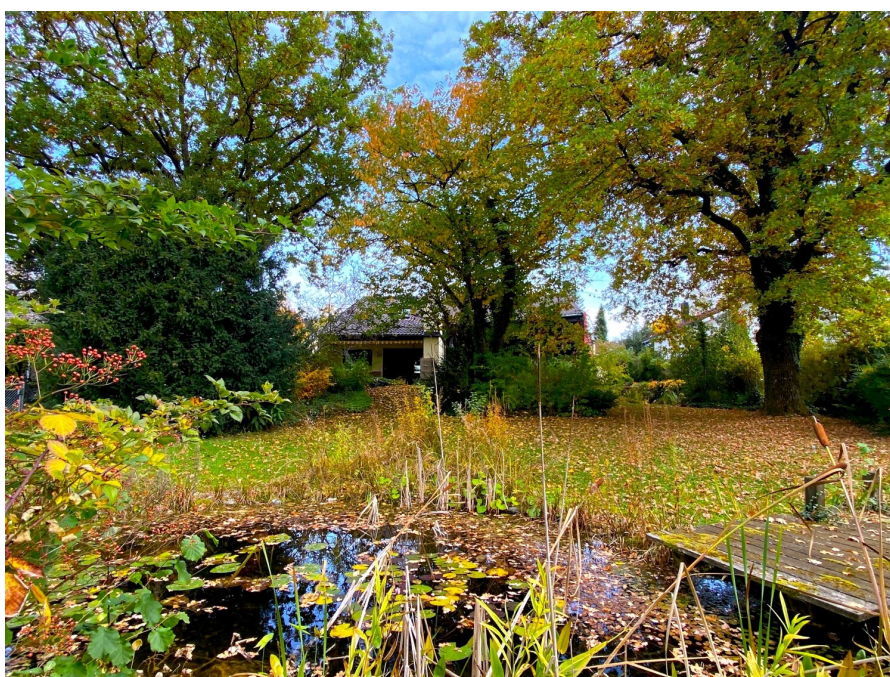
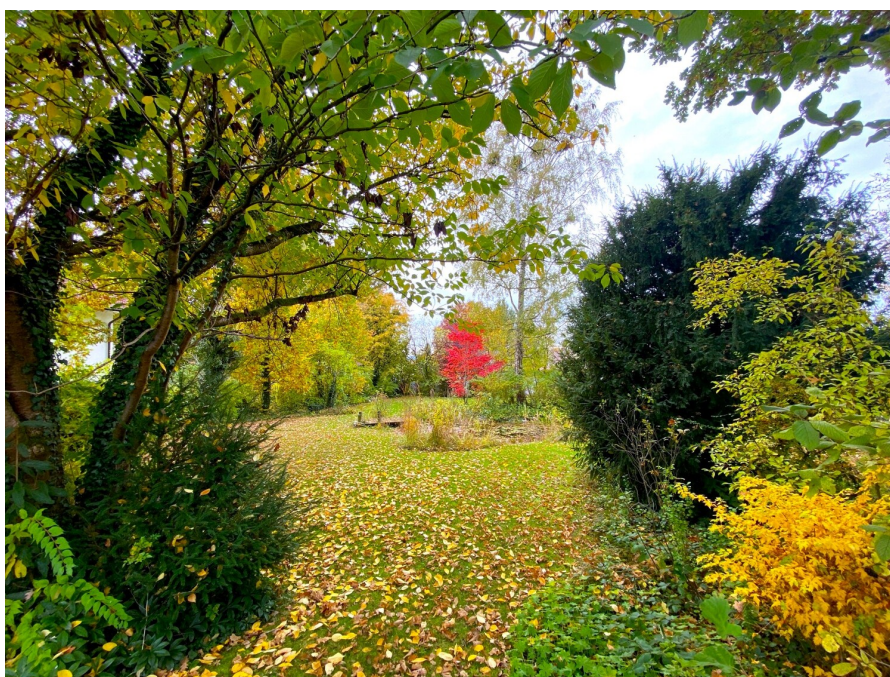
## La propriété





CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## La propriété



CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München**

## Une première 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, geräumige 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 1489 m<sup>2</sup>, dies ist geteilt in zwei Grundstücke mit 710 m<sup>2</sup> (bebaut) und 779 m<sup>2</sup> (unbebaut, aber mit weiterem Baurecht).

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

**CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München**

## Détails des commodités

Bestlage von Grafing

- Gesamtgrundstück besteht aus zwei getrennten Flurstücken  
(Bebautes Grundstück: 710 m<sup>2</sup>, unbebautes Grundstück: 779 m<sup>2</sup> mit weiterem Baurecht)  
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>)



**CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München**

## Tout sur l'emplacement

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 Baiern die Freie Schule Glonnatal (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.

CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



CODE DU BIEN: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Contact

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

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

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

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

---

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