Grafrath

Reihenendhaus in ruhiger Lage

??????? ????????: 25179031

???? ??????: 969.000 EUR • ?????????: ca. 146 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 335 m²

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?? ??? ?????

??????? ????????	25179031
?????????	ca. 146 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2016
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	969.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	31.12.2026
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	32.60 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2016

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?? ???????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?? ???????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?? ???????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?? ???????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?? ???????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?? ???????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?? ???????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?? ???????

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

??? ????? ????????

VON-POLL Immobilien präsentiert Ihnen hier ein Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage in Grafrath. Das Haus ist ein Reihenendhaus von einem Dreispänner und liegt absolut ruhig im hinteren Teil des Grundstückes. Es liegt an der von der Straße abgewandten Seite mit Garten und zwei Stellplätzen. Im Erdgeschoss befinden Sie ein Gäste-WC, ein Wohn-/Essraum mit offener Küche und die große Terrasse und der Garten. Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer und das Masterbad. Im Studio gibt es ein großes Schlafzimmer und ein Bad. Das Haus ist vermietet und hat einen Staffelmietvertrag. Nähere Informationen gerne auf Anfrage.

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

????????????? ??? ???????

Raumgrößen in ca. Angaben
Erdgeschoss:
* Eingang/Diele 5,03 m²
* WC 3,06 m²
* Flur 3,96 m²
* Kochen/Essen/Wohnen 50,76 m²
Obergeschoss:
* Schlafzimmer I 14,16 m²
* Schlafzimmer II 15,60 m²
* Schlafzimmer III14,23 m²
* Flur 4,87 m²
* Bad 6,70 m²
Studio:
* Schlafen und Bad 18,34 m²
* Diele 2,64 m²
* 2 Solarmodul zur Warmwasserbereitung auf der Südseite des Daches
* Starkstromanschluß im Hobbyraum
* TV-Empfang per Satellitenschüssel

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

??? ??? ??? ?????????

Grafrath liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck, ihre Mitgliedsgemeinden sind Kottgeisering und Schöngeising. Grafrath ist sozusagen das Tor zum wunderschönen Fünfseenland. In nur 5 km Entfernung bietet der Ammersee Badespaß vom Feinsten, aber auch der Wörthsee, Pilsensee, Weßlinger See und Starnberger See ist jeweils schnell erreicht und bietet Ihnen somit ein hohes Maß an Lebensqualität inmitten von schönstem Grün. Die Stadt Fürstenfeldbruck mit ihren hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in nur 10 km Entfernung. Die umliegenden Wälder mit der durchfließenden Amper laden zu ausgedehnten Spaziergängen und zur Naherholung ein. Grafrath liegt ca. 10 km südwestlich von Fürstenfeldbruck und etwa 30 km westlich von München. Die Gemeinde ist über die Linie S4 Geltendorf - Ebersberg an das S-Bahn-Netz des MVV (Münchner Verkehrsverbund) angeschlossen und lässt somit die Innenstadt Münchens sehr gut und schnell erreichen. Mit dem Auto ist München über die B 471 und die Autobahn A 96 (München-Lindau) in ca. 30 Minuten erreichbar. Aber Grafrath hat noch mehr zu bieten; z.B. mehrere Kindergärten - den Waldorf-Kindergarten oder die Kinderkrippe Rassobande, eine Grundschule und eine Kreisvolksschule. Weiterführende Schulen wie die Realschule oder das Gymnasium in Fürstenfeldbruck und/oder auch das Gymnasium in St. Ottilien, sind problemlos öffentlich erreichbar. Kinder und Jugendliche können in Grafrath verschiedene Sportvereine besuchen, sich auf mehreren Spielplätzen austoben oder das gemeindeeigene Hallenbad genießen. Auch gut machbar, sich ganz entspannt in den Bus setzen, zum nahen Ammersee fahren, um dort ganz in der Nähe schöne Stunden zu verbringen. Einkaufsmöglichkeiten sowie Bäcker und Metzger finden Sie im Ort. Es gibt wunderbare Gaststätten und Traditionswirtshäuser, Pizzaservice und vieles mehr. Ärzte aller Fachrichtungen sind ebenfalls ansässig.

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.12.2026. Endenergieverbrauch beträgt 32.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ????????: 25179031 - 82284 Grafrath

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Heiko R. Schneider

Münchner Straße 10 Fürstenfeldbruck
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com