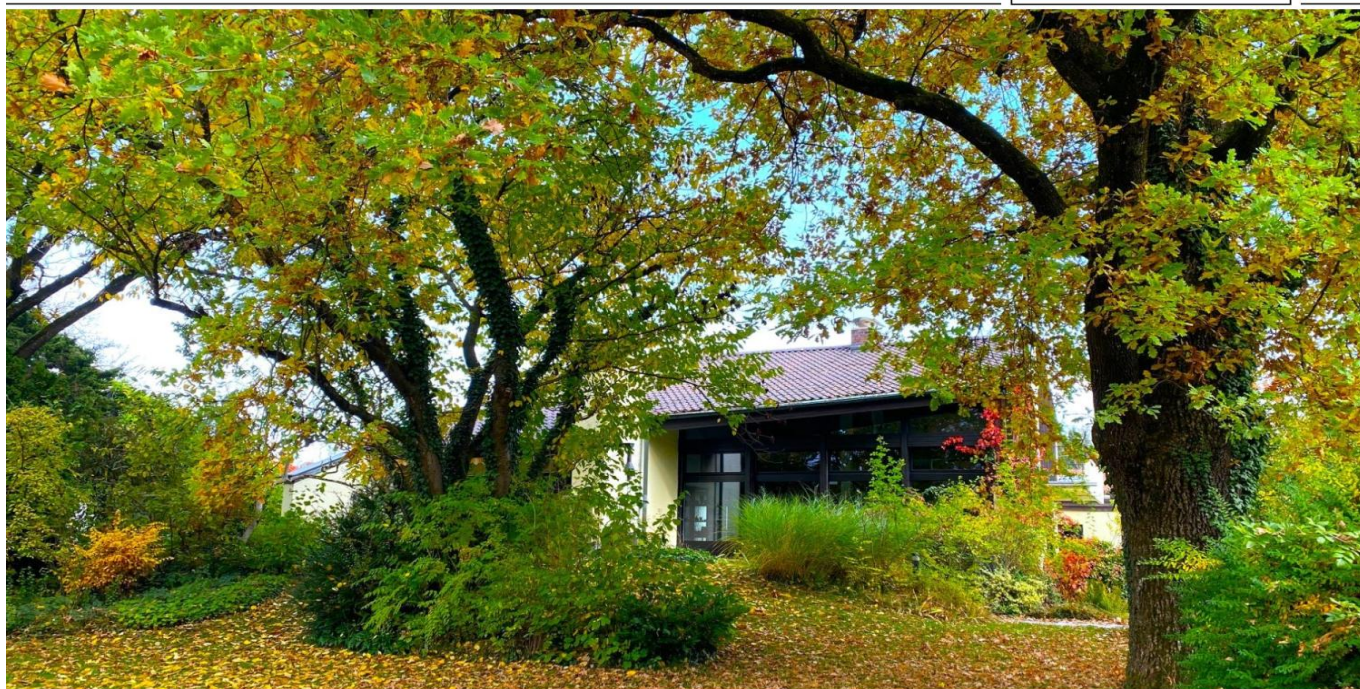


Grafring bei München

Charaktervolle Villa mit Schwimmbad und 390 m² Platz zum Wohnen auf großzügigem Grundstück in Bestlage

Αριθμός ακινήτου: 26286105



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.295.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 270 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 710 m²

Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26286105	Τιμή αγοράς	1.295.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 270 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Έτος ανακαίνισης	2014
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 120 m ²
Έτος κατασκευής	1971	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	178.60 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.12.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1971

Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Μια πρώτη εντύπωση

Exklusives Wohnen im Grünen und viel Platz in Ihrem Traumgarten!

Dieses repräsentative Einfamilienhaus mit ca. 390 m² 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 m² 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 m².

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

Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Bestlage von Grafing

- Bebautes Grundstück: 710 m², mit Garage (33,00 m²) und Geräteschuppen (11,40 m²)
- Gesamtwohnfläche im Bestand (ca. 270 m²), Nutzfläche im UG und Speicher (ca. 120 m²), zzgl. anteilige Terrassenflächen
- Wellnessbereich auf 67 m² mit Schwimmbad, Sauna und Dusche
- Whirlpool im Außenbereich

Raumaufteilung:

EG

- Wohnen/Essen (57,70 m²)
- Schlafzimmer (19,32 m²)
- Ankleide (4,81 m²)
- Badezimmer (6,38 m²)
- Eingangsbereich/ Garderobe (19,28 m²)
- Gäste WC (2,38 m²)
- Wirtschaftsraum (9,38 m²)
- Vorratsraum (4,28 m²)

OG

- Empore (20,68 m²)
- Schlafzimmer 1 (14,14 m²)
- Schlafzimmer 2 (22,75 m²)
- Gästezimmer (10,44 m²)
- Flur (7,40 m²)

UG

- Schwimmhalle (58,00 m²) mit Sauna, Dusche, Ankleide (9,30 m²)
- Flur inkl. Treppe (7,23 m²)
- Werkstatt (10,18 m²)

- Bierstüberl (8,60 m²)
- Heizraum (19,50 m²)
- Lagerraum unter Garage (Raumhöhe 1,97cm - 43,90 m²)

Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Όλα για την τοποθεσία

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 26286105 - 85567 Grafing bei München

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com