

Grafrath

# Reihenendhaus in absolut ruhiger Lage

VP azonosító: 25179045



VÉTELÁR: 969.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 335 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Áttekintés

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| VP azonosító             | 25179045                    |
| Hasznos lakótér          | ca. 146 m²                  |
| Teto formája             | Nyeregteto                  |
| Szobák                   | 5                           |
| Hálósobák                | 4                           |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                           |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2016                        |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely |

|                         |                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 969.000 EUR                                                                            |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                                          |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                                |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Kert / közös<br>használat, Erkély                        |

VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 31.12.2026    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 32.60 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2016                |

VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Az elso benyomás

VON-POLL Immobilien präsentiert Ihnen 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 großer 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.

VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Részletes felszereltség

Raumgrößen in ca. Angaben

Erdgeschoss:

- \* Eingang/Diele 5,03 m<sup>2</sup>
- \* WC 3,06 m<sup>2</sup>
- \* Flur 3,96 m<sup>2</sup>
- \* Kochen/Essen/Wohnen 50,76 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

- \* Schlafzimmer I 14,16 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer II 15,60 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer III 14,23 m<sup>2</sup>
- \* Flur 4,87 m<sup>2</sup>
- \* Bad 6,70 m<sup>2</sup>

Studio:

- \* Schlafen und Bad 18,34 m<sup>2</sup>
- \* Diele 2,64 m<sup>2</sup>
- \* 2 Solarmodul zur Warmwasserbereitung auf der Südseite des Daches
- \* Starkstromanschluß im Hobbyraum
- \* TV-Empfang per Satellitenschüssel

VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Minden a helyszínról

Grafrath liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstentfeldbruck, ihre Mitgliedsgemeinden sind Kottgeising und Schöngesing. Grafrath ist sozusagen das Tor zum wunderschönen Fünfseenland. In nur 5 km Entfernung bietet der Ammersee Badespaß vom Feinsten, aber auch der Wörthsee, Pilsensee, Weißlinger See und Starnberger See ist jeweils schnell erreicht und bietet Ihnen somit ein hohes Maß an Lebensqualität inmitten von schönstem Grün. Die Stadt Fürstentfeldbruck 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 Fürstentfeldbruck 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 Fürstentfeldbruck 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.

VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.12.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 32.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 25179045 - 82284 Grafrath

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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