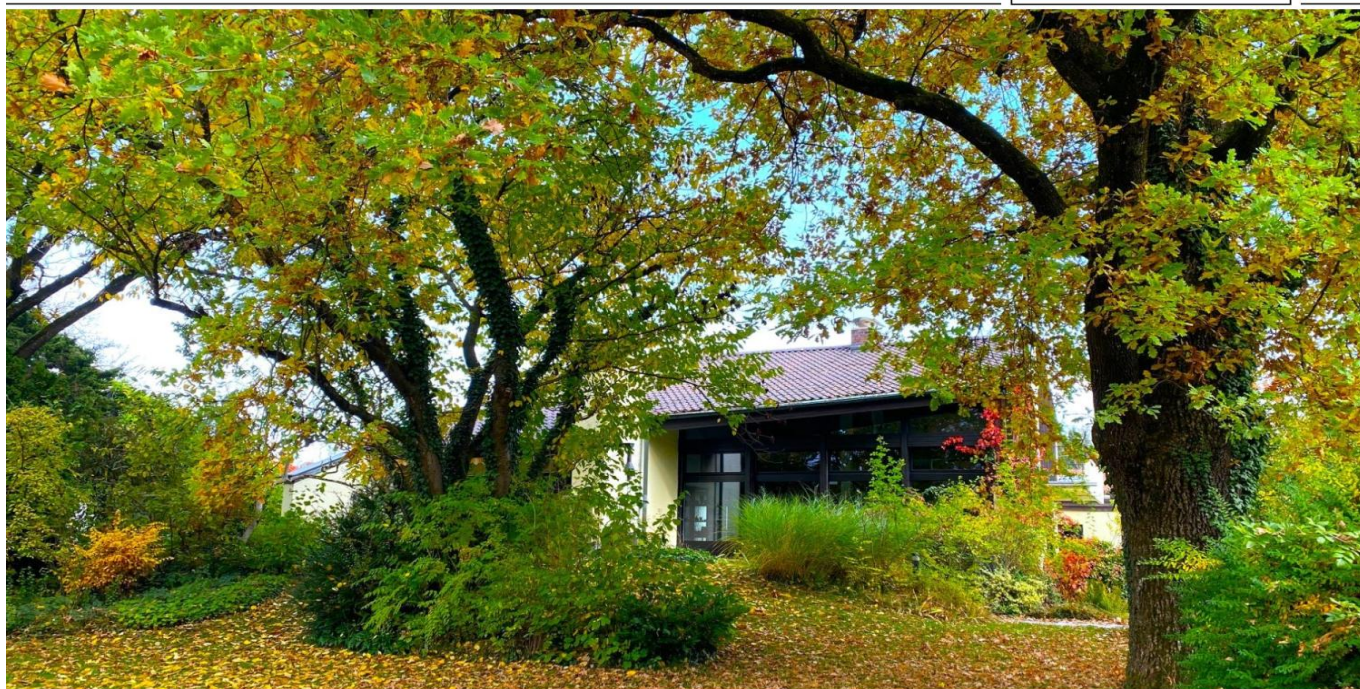


Grafring bei München

# Charaktervolle Villa mit Schwimmbad und 390 m<sup>2</sup> Platz zum Wohnen auf großzügigem Grundstück in Bestlage

VP azonosító: 26286105



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

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 710 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

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

VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## Áttekintés

VP azonosító	26286105	Vételár	1.295.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 270 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1971	Modernizálás / felújítás	2014
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	178.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.12.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## Az ingatlan



VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## Az ingatlan



VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## Az ingatlan



VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Az elso benyomás

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 710 m<sup>2</sup>.

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

**VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Részletes felszereltség

Bestlage von Grafing

- Bebautes Grundstück: 710 m<sup>2</sup>, 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>)

**VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Minden a helyszínról

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 Bayern die Freie Schule Glonnal (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.

**VP azonosító: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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