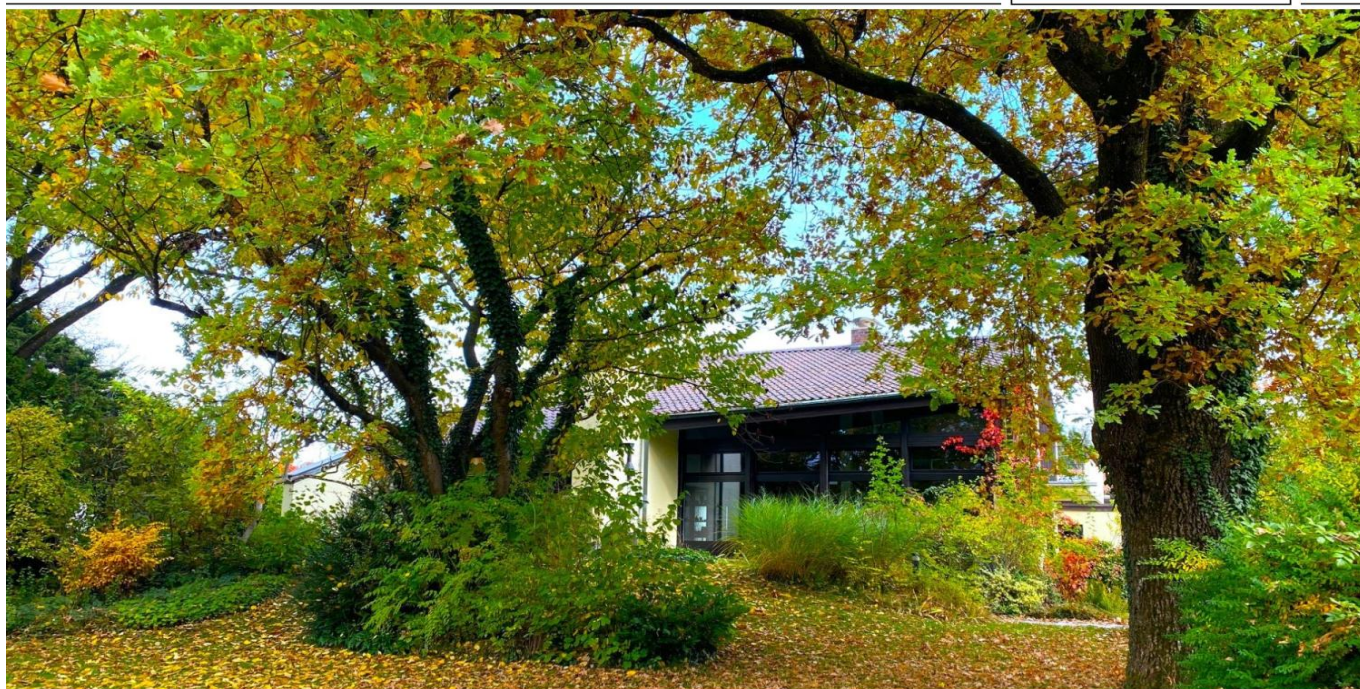


Grafring bei München

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

*Codice oggetto: 26286105*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 710 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26286105	Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Superficie netta	ca. 270 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1971	Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	178.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## La proprietà



Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## La proprietà



Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## La proprietà



Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München

## La proprietà



**Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Una prima impressione

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!

**Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Dettagli dei servizi

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>)

**Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26286105 - 85567 Grafing bei München**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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