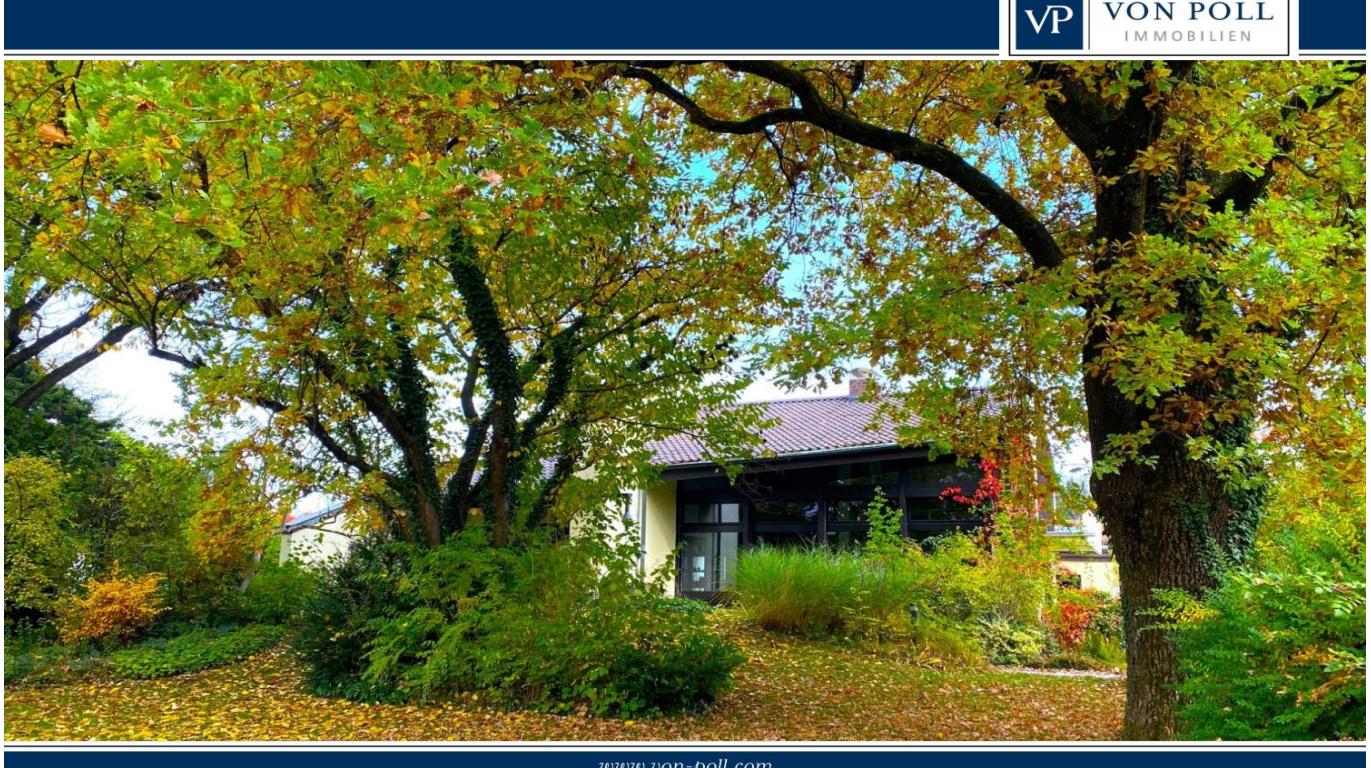


Grafing bei München

390 m² Villa mit Schwimmhalle und genehmigtes Baufenster für weitere Neubauten

Codice oggetto: 25286130



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.489 m²

Codice oggetto: 25286130 - 85567 Grafing bei München

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

Codice oggetto: 25286130 - 85567 Grafing bei München

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| Codice oggetto | 25286130 | Prezzo d'acquisto | 2.290.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 270 m ² | Casa | Casa unifamiliare |
| Tipologia tetto | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 5 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2014 |
| Camere da letto | 3 | Stato dell'immobile | Curato |
| Bagni | 2 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Anno di costruzione | 1971 | Superficie linda | ca. 120 m ² |
| 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: 25286130 - 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 ² 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: 25286130 - 85567 Grafing bei München

La proprietà



Codice oggetto: 25286130 - 85567 Grafing bei München

La proprietà



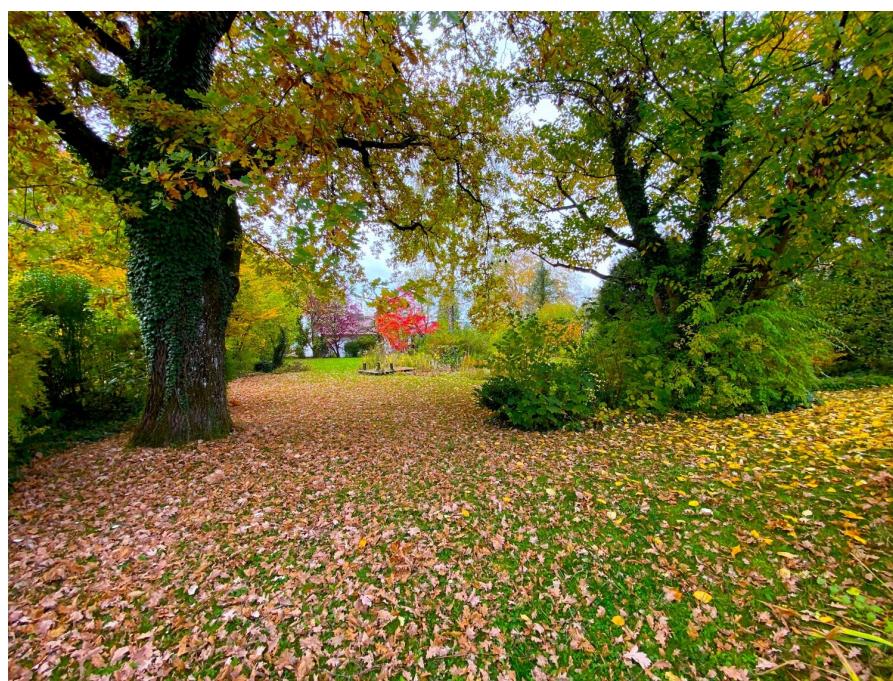
Codice oggetto: 25286130 - 85567 Grafing bei München

La proprietà



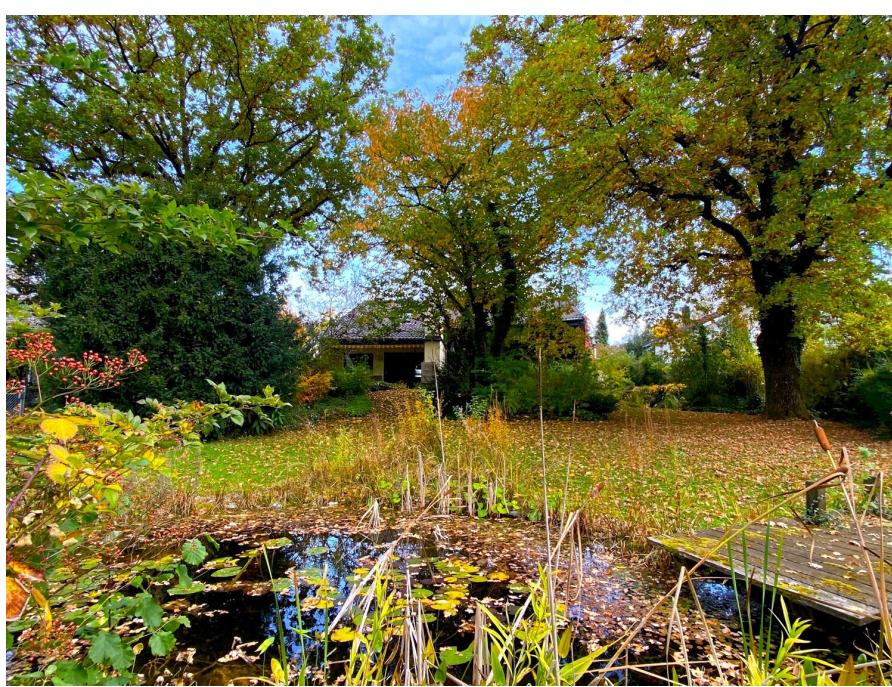
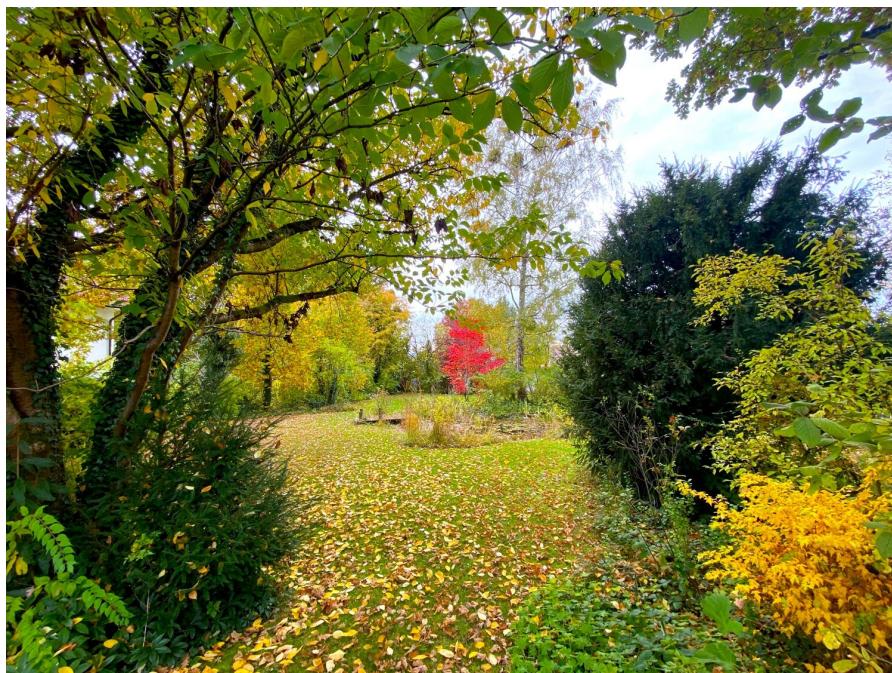
Codice oggetto: 25286130 - 85567 Grafing bei München

La proprietà



Codice oggetto: 25286130 - 85567 Grafing bei München

La proprietà



Codice oggetto: 25286130 - 85567 Grafing bei München

La proprietà



Codice oggetto: 25286130 - 85567 Grafing bei München

Una prima impressione

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 Wohnzimmers. 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 elektrische Garagentor. Das Wohnhaus ist eingebettet in einen großen, naturbelassen 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 1489 m², dies ist geteilt in zwei Grundstücke mit 710 m² (bebaut) und 779 m² (unbebaut, aber mit weiterem Baurecht).

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: 25286130 - 85567 Grafing bei München

Dettagli dei servizi

Bestlage von Grafing

- Gesamtgrundstück besteht aus zwei getrennten Flurstücken
(Bebautes Grundstück: 710 m², unbebautes Grundstück: 779 m² mit weiterem Baurecht) 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)

Codice oggetto: 25286130 - 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: 25286130 - 85567 Grafing bei München

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 178.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25286130 - 85567 Grafing bei München

Partner di contatto

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

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com