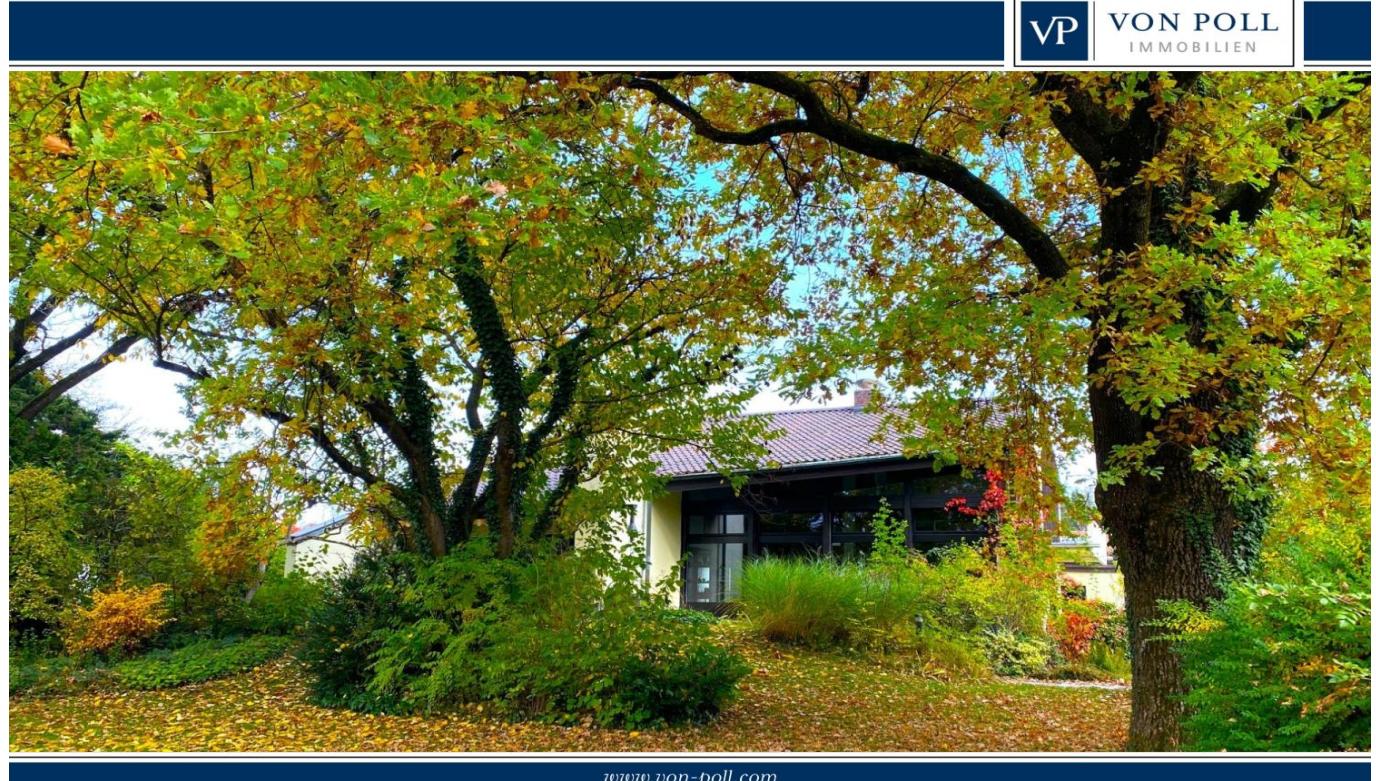


Grafing bei München

# 390 m<sup>2</sup> Villa mit Schwimmhalle und genehmigtes Baufenster für weitere Neubauten

*Número da propriedade: 25286130*



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

**PREÇO DE COMPRA: 2.290.000 EUR • ÁREA: ca. 270 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.489 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Numa vista geral

Número da propriedade	25286130	Preço de compra	2.290.000 EUR
Área	ca. 270 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 120 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1971	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	178.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.12.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## O imóvel



Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## O imóvel



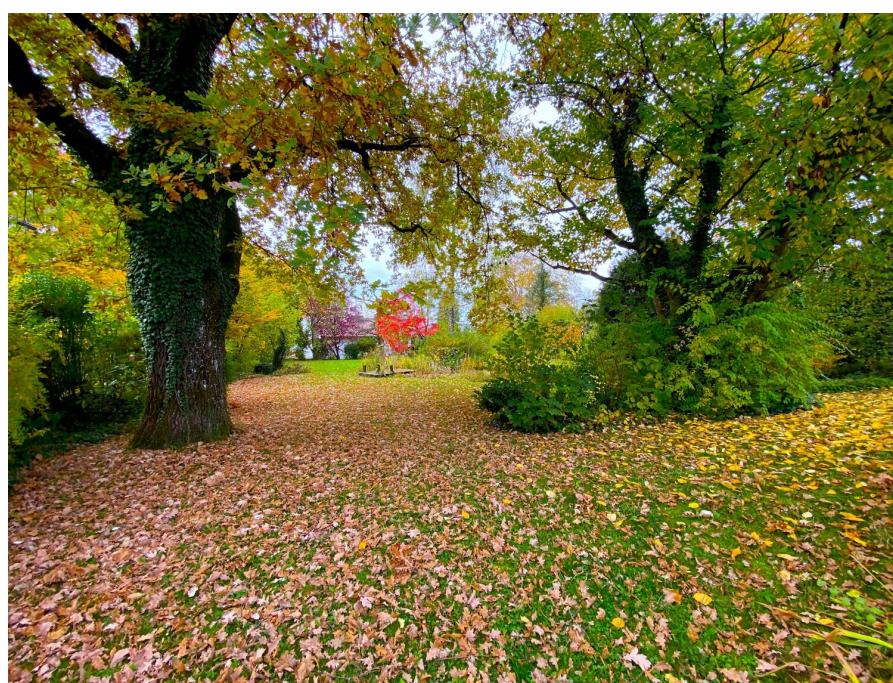
Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## O imóvel



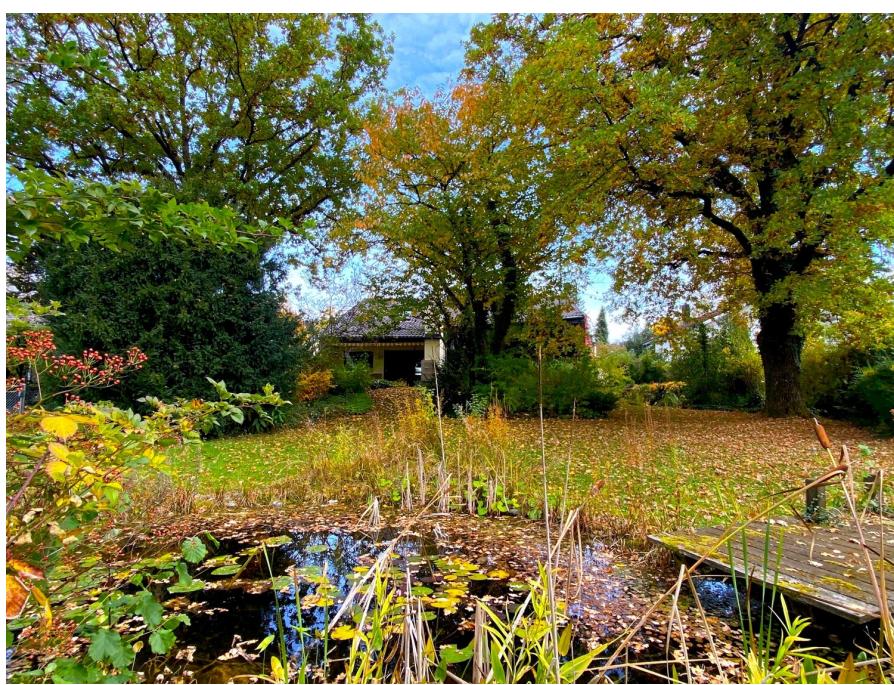
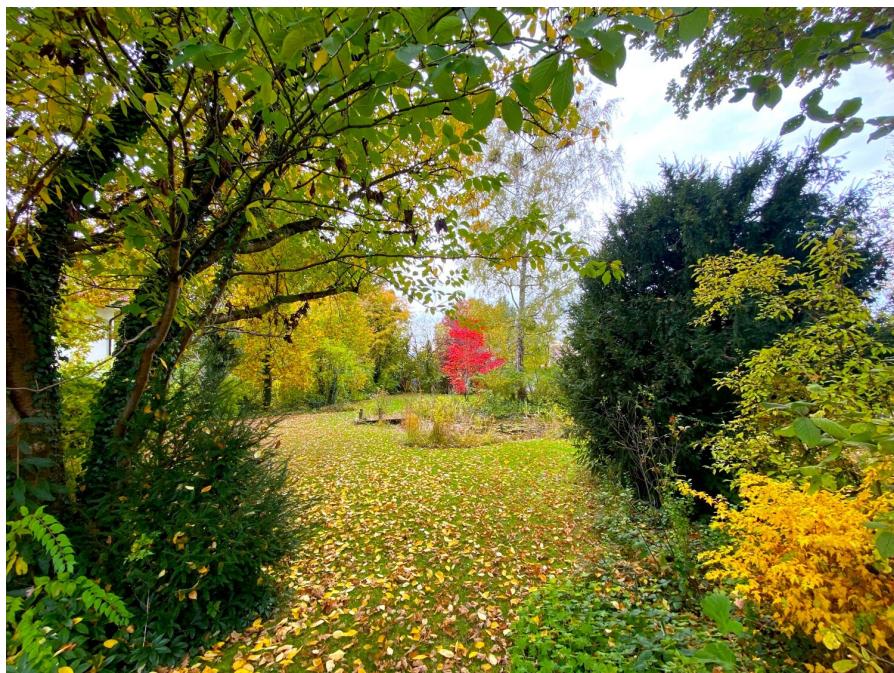
Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## O imóvel



Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## O imóvel



Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## O imóvel



Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Uma primeira impressão

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, 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 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 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 m<sup>2</sup>, dies ist geteilt in zwei Grundstücke mit 710 m<sup>2</sup> (bebaut) und 779 m<sup>2</sup> (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!

Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Detalhes do equipamento

### Bestlage von Grafing

- Gesamtgrundstück besteht aus zwei getrennten Flurstücken  
(Bebautes Grundstück: 710 m<sup>2</sup>, unbebautes Grundstück: 779 m<sup>2</sup> mit weiterem Baurecht) 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>)

Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25286130 - 85567 Grafing bei München

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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