

Grafrath

# Reihenendhaus in absolut ruhiger Lage

*Property ID: 25179045*



**PURCHASE PRICE: 969.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 335 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25179045                  |
| Living Space         | ca. 146 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 5                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 2016                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 969.000 EUR                                                                |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                            |
| Construction method   | Solid                                                                      |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Balcony                     |

Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 31.12.2026      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 32.60 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | A+                             |
| Year of construction according to energy certificate | 2016                           |

Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## The property



Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## The property





Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## The property



Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## The property





Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## The property



Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

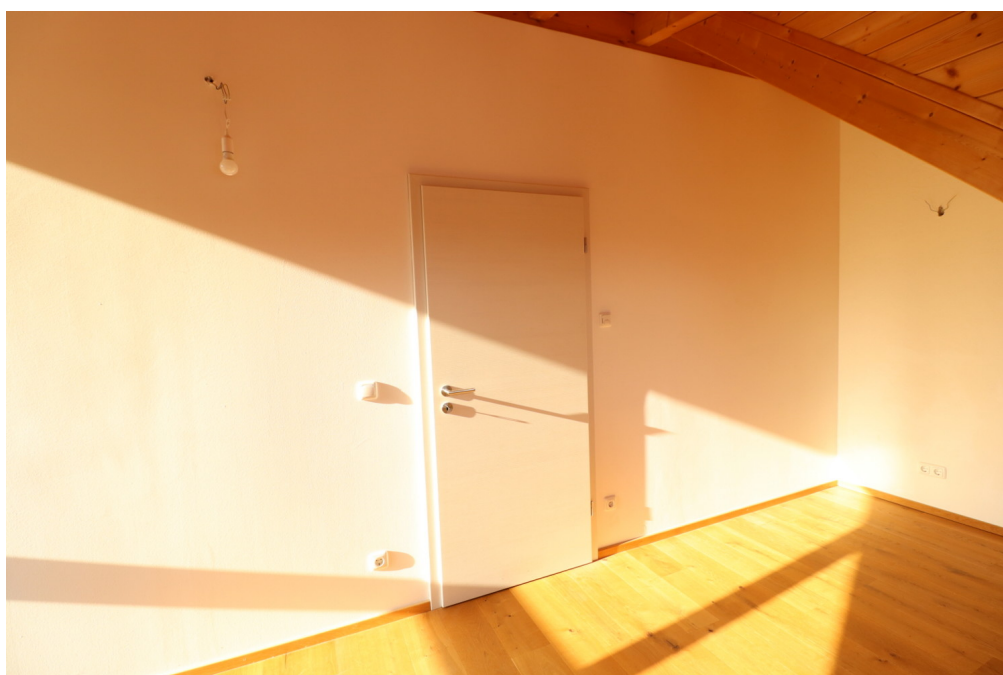
## The property





Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## The property



Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## The property





Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## A first impression

VON-POLL Immobilien präsentiert Ihnen ein Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage in Grafrath. Das Haus ist ein Reihenedhaus 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.

Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## Details of amenities

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

Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## All about the location

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.



Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## Other information

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+.

Property ID: 25179045 - 82284 Grafrath

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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