

Grafrath

Reihenendhaus in ruhiger Lage

VP azonosító: 25179028



VÉTELÁR: 969.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 335 m²

VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

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

VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Áttekintés

VP azonosító	25179028
Hasznos lakótér	ca. 146 m²
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2016
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	969.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	31.12.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	32.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Az ingatlan



VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Az els? benyomás

VON-POLL Immobilien präsentiert Ihnen hier ein Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage in Grafrath. Das Haus ist ein Reihenendhaus von einem Dreispänner. 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 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.

VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Részletes felszereltség

Raumgrößen in ca. Angaben

Erdgeschoss:

- * Eingang/Diele 5,03 m²
- * WC 3,06 m²
- * Flur 3,96 m²
- * Kochen/Essen/Wohnen 50,76 m²

Obergeschoss:

- * Schlafzimmer I 14,16 m²
- * Schlafzimmer II 15,60 m²
- * Schlafzimmer III 14,23 m²
- * Flur 4,87 m²
- * Bad 6,70 m²

Studio:

- * Schlafen und Bad 18,34 m²
- * Diele 2,64 m²
- * 2 Solarmodul zur Warmwasserbereitung auf der Südseite des Daches
- * Starkstromanschluß im Hobbyraum
- * TV-Empfang per Satellitenschüssel

VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Minden a helyszínr?

Grafrath liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstentfeldbruck, ihre Mitgliedsgemeinden sind Kottgeising und Schöngesing. Grafrath ist sozusagen das Tor zum herrlichen 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.

VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.12.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 32.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 25179028 - 82284 Grafrath

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Heiko R. Schneider

Münchner Straße 10 Fürstenfeldbruck

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com