Grafrath

Reihenendhaus in ruhiger Lage

Property ID: 25179031

PURCHASE PRICE: 969.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 146 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 335 m^2

Property ID: 25179031 - 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: 25179031 - 82284 Grafrath

At a glance

Property ID	25179031
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: 25179031 - 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: 25179031 - 82284 Grafrath

The property

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

The property

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

The property

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

The property

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

The property

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

The property

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

The property

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

The property

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

A first impression

VON-POLL Immobilien präsentiert Ihnen hier ein Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage in Grafrath. Das Haus ist ein Reihenendhaus 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 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: 25179031 - 82284 Grafrath

Details of amenities

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 III14,23 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

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

All about the location

Grafrath liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck, ihre Mitgliedsgemeinden sind Kottgeisering und Schöngeising. Grafrath ist sozusagen das Tor zum wunderschönen Fünfseenland. In nur 5 km Entfernung bietet der Ammersee Badespaß vom Feinsten, aber auch der Wörthsee, Pilsensee, Weßlinger See und Starnberger See ist jeweils schnell erreicht und bietet Ihnen somit ein hohes Maß an Lebensqualität inmitten von schönstem Grün. Die Stadt Fürstenfeldbruck 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 Fürstenfeldbruck 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 Fürstenfeldbruck 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: 25179031 - 82284 Grafrath

Other information

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+.

Property ID: 25179031 - 82284 Grafrath

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heiko R. Schneider

Münchner Straße 10 Fürstenfeldbruck
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com