

Grafring bei München

# Seltene Gelegenheit: Historisches Stadthaus am Marktplatz von Grafring bei München

Property ID: 24286132



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

**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 225 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

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

Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## At a glance

Property ID	24286132
Living Space	ca. 182 m <sup>2</sup>
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1900
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1964
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 76 m <sup>2</sup>

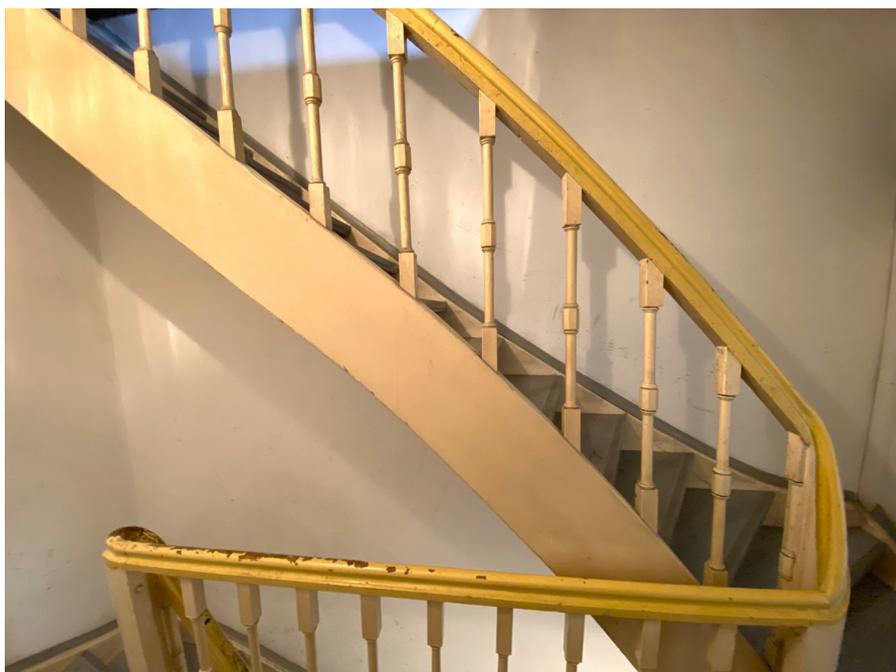
Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## The property



Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## The property



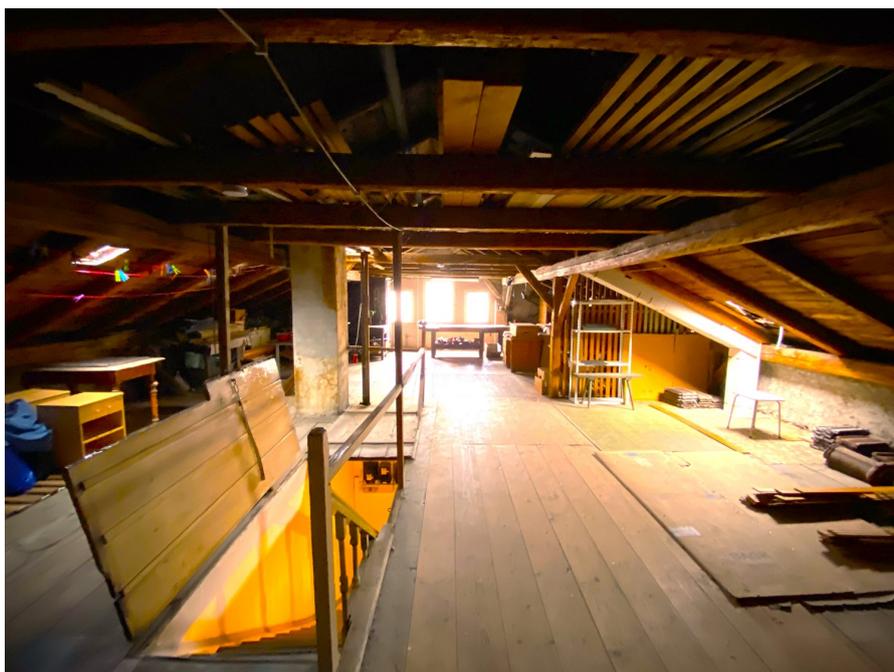
Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## The property



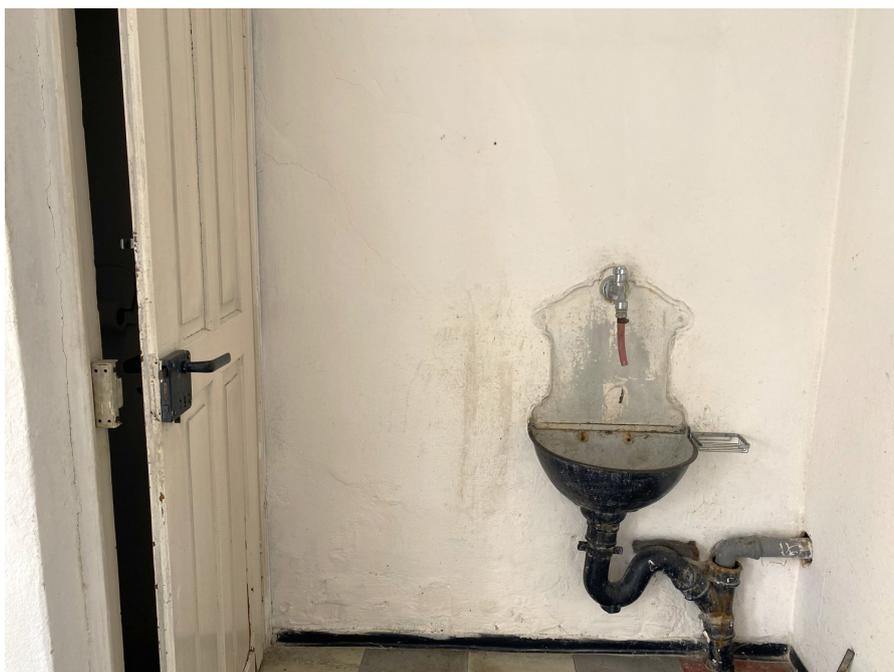
Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## The property



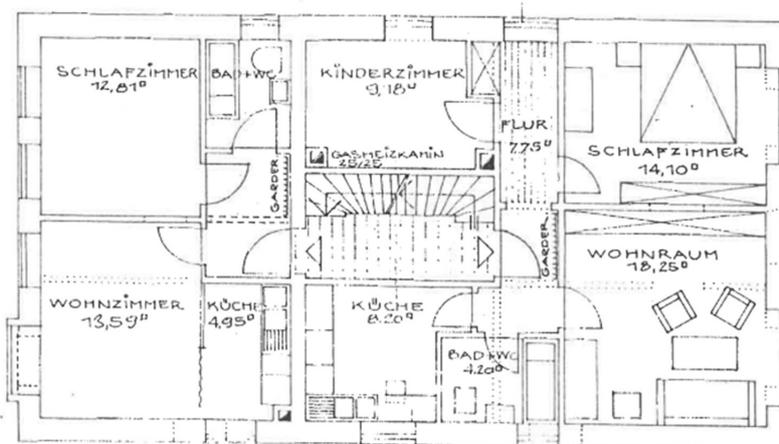
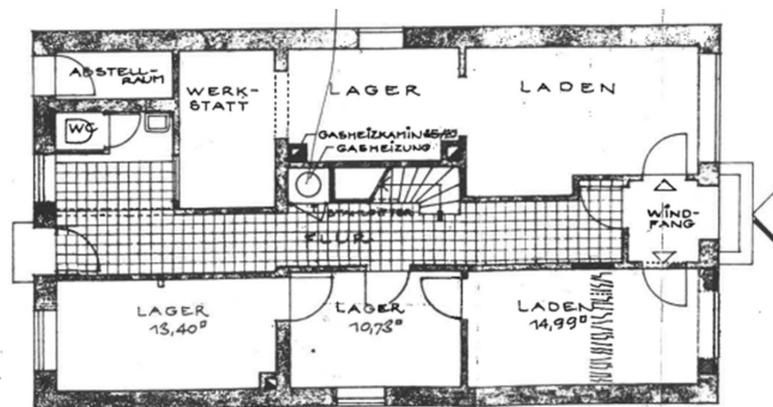
Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## The property



Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## A first impression

Was für eine Rarität...! Wir sind sehr stolz, Ihnen dieses historische Stadthaus am Marktplatz von Grafing anbieten zu können, das vor ca. 125 Jahren erbaut wurde und seitdem im Familienbesitz ist. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Geschäfte, die auf einer Fläche von ca. 76 m<sup>2</sup> zusammen eine monatliche Netto-Kaltmiete von 1.150 Euro einbringen. Früher waren es keine Ladenlokale, sondern Wohnungen, so dass eine Umnutzung zurück als Wohnraum durchaus möglich ist. Im Obergeschoss gibt es zwei Wohnungen: Die eine hat 3 Zimmer und ist stark renovierungsbedürftig, die andere Wohnung bietet 2 Zimmer, ist bereits modernisiert und noch bis Ende September 2024 vermietet. Beide Wohnungen zusammen haben eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Darüber befindet sich ein Dachboden mit Holzbalken-Dach-Konstruktion als Ausbaureserve, bei dem sich eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> realisieren ließe. Das Haus verfügt über eine Gas-Zentralheizung und zwei Stellplätze an der Rückseite. Diese Immobilie ist ein Projekt mit vielfältigen Nutzungs- und Renditemöglichkeiten. Gerne beraten wir Sie im persönlichen Gespräch zu den unterschiedlichen Ideen und Optionen.

Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## Details of amenities

Historisches Stadthaus von ca. 1900

- \* 2 vermietete Läden mit monatlich 1.150 Euro Netto-Kaltmiete
- \* 1 modernisierte Wohnung mit 2 Zimmern
- \* 1 renovierungsbedürftige Wohnung mit 3 Zimmern
- \* Dachboden als Ausbaureserve
- \* 2 Stellplätze hinter dem Haus

Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## All about the location

Dieses historisch wertvolle Stadthaus befindet sich unmittelbar am reizenden Marktplatz von Grafing! Die Stadt Grafing (Landkreis Ebersberg) ist eine sehr beliebte Wohn- und Einkaufsstadt. Sie bietet alle Möglichkeiten des täglichen Bedarfs, beheimatet viele unterschiedliche Ärzte und sorgt mit Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie Gymnasium für die Bildung und Entwicklung von Kindern und Jugendlichen. Es gibt vielfältige Sport- und Freizeitangebote wie z.B. Fahrrad- und Wanderwege, Langlaufloipen, Eisstadion, Freibad, Reitanlagen und Golfplätze sowie in der Nähe gelegene Badeseen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist nahezu perfekt. Von Grafing Stadt fahren Sie mit der S-Bahn direkt nach München. Der zweite Bahnhof im Ort, "Grafing Bahnhof", ist Haltestelle für S-Bahn (S4), Meridian (Salzburg-München), Regionalbahn (Wasserburg-München) und diverse Buslinien ins Umland. Die Landeshauptstadt München ist auf schnellstem Wege in ca. 15 Minuten erreichbar.

Property ID: 24286132 - 85567 Grafing bei München

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29 Vaterstetten  
E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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