

Grafrath – Grafrath

## Reihenendhaus in ruhiger Lage

*Número de propiedad: 25179007*



PRECIO DE COMPRA: 969.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 335 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## De un vistazo

Número de propiedad	25179007
Superficie habitable	ca. 146 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.04.2025
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2016
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	969.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	32.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.12.2026	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad





Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Todo sobre la ubicación

Grafrath liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstfeldbruck, ihre Mitgliedsgemeinden sind Kottgeisering und Schöngeising. 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 Fürstfeldbruck 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 Fürstfeldbruck 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 Fürstfeldbruck 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.

Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Otros datos

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+.

Número de propiedad: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Heiko R. Schneider

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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