

Grafrath – Grafrath

## Reihenendhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25179007



PRIX D'ACHAT: 969.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 335 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25179007
Surface habitable	ca. 146 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.04.2025
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	969.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	32.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.12.2026	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Détails des commodités

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



CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)