

Grafrath – Grafrath

## Reihenendhaus in ruhiger Lage

VP azonosító: 25179007



VÉTELÁR: 969.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 335 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Áttekintés

VP azonosító	25179007	Vételár	969.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 146 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tet? formája	Nyeregtet?		
AZ INGATLAN ELÉRHET?	01.04.2025		
Szobák	5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	4		
FÜRD?SZOBÁK	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	2016		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	32.60 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.12.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan





VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – 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: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Részletes felszereltség

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



VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath**

## További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25179007 - 82284 Grafrath – 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](http://www.von-poll.com)