

Grafrath – Grafrath

## Reihenendhaus in ruhiger Lage

*CODICE OGGETTO: 25179007*



PREZZO D'ACQUISTO: 969.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 335 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25179007
Superficie netta	ca. 146 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.04.2025
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	969.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	32.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.12.2026	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath**

## Ulteriori informazioni

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+.

CODICE OGGETTO: 25179007 - 82284 Grafrath – Grafrath

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)