

# Exposé

## Reihenhaus in Grafing

**VON PRIVAT! Willkommen in Ihrem neuen energieeffizienten Raumwunder**



Objekt-Nr. **OM-322270**

**Reihenhaus**

Verkauf: **599.000 €**

Mobil: 0152 26218536

85567 Grafing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	31,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne, im Jahr 2017 erbaute Haus bietet sowohl Familien als auch Individualisten den perfekten Rückzugsort. Mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattungsdetails und einem eigenen Garten überzeugt dieses Zuhause auf ganzer Linie. Circa 117m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche perfekt verteilt auf 4 Etagen.

Highlights auf einen Blick

- Eigenes Haus mit Garten – eine kleine Oase, eingefriedet mit Kirschlorbeerhecke
- Effiziente Energielösungen: Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher, thermische Solaranlage für Brauchwasser
- Komfortables Raumklima: Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung & Fußbodenheizung
- Vielseitige Räume verteilt auf 3 Etagen: 4 Zimmer + Hobbyraum
- Praktische Extras: Schreiner Einbauküche, zwei Bäder, Gäste-WC, Schreinereinbauschränk im Elternschlafzimmer
- Bequeme Mobilität: Einzelgarage mit elektrischem Tor, Licht und Stromanschluss & eigener PKW-Freistellplatz (zusätzlich € 35.000 zum Kaufpreis)
- Perfekte Verkehrsanbindung: S-Bahn und Schnellzug in direkter Nähe

Das Raumkonzept

Erdgeschoss:

Einladend und offen gestaltet – hier befindet sich der Wohnbereich mit direkter Verbindung zur Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche. Für Gäste gibt es ein separates WC im Eingangsbereich.

Obergeschoss:

Zwei helle Schlafräume mit bodentiefen Fenstern schaffen eine gemütliche Atmosphäre. Das moderne Badezimmer mit Wanne und Dusche bietet zusätzlichen Komfort.

Dachstudio:

Das ausgebaute Dachstudio ist ein Highlight! Ideal als zusätzlicher Wohnraum. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche sorgt für Flexibilität.

Untergeschoss:

Der Hobbyraum bietet unzählige Möglichkeiten: Homeoffice, Spielbereich oder Gästezimmer. Zusätzlich gibt es einen Keller für mehr Stauraum und einen Waschraum für Ihre Haushaltsgeräte.

Außenbereich:

Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden mit der Familie ein. Der kompakte, aber liebevoll angelegte Garten ist Ihr persönlicher Rückzugsort und perfekt für kleine grüne Projekte.

## Ausstattung

Besonderheiten der Ausstattung

- Maßangefertigte Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine sowie Kühl- und Gefrierschrank.
- 2 Bäder + Gäste-WC

- Dach zum Studio ausgebaut & Hobbyraum im Untergeschoss
- Fußbodenheizung für wohlige Wärme
- Thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Einzelgarage mit elektrischem Tor + Stellplatz
- Optimal gedämmte Fenster und Hecken als Sichtschutz
- Maßangefertigte Kommode und Garderobe im Eingangsbereich
- Geräumiger, maßangefertigter Einbauschränk im Schlafzimmer

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Kaufpreis Haus 599.000€ plus Kaufpreis Einzelgarage und KFZ-Freistellplatz 35.000€

= Gesamtkaufpreis € 634.000

**Lage**

Grafring bei München ist eine Stadt im Landkreis Ebersberg in Bayern. Sie liegt etwa 30 Kilometer östlich von München und ist Teil der Metropolregion München.

Die Stadt zeichnet sich durch ihre idyllische Lage inmitten der bayerischen Landschaft aus. Umgeben von grünen Wiesen, Feldern und Wäldern bietet Grafring eine ruhige und naturnahe Umgebung. Die Stadt selbst hat einen charmanten historischen Ortskern mit traditionellen Gebäuden und gemütlichen Cafés. Von der Immobilie sind es gerade mal 2-5 Fußminuten zum Bahnhof Grafring Bahnhof, von der bringt Sie der Regionalzug in 12 Minuten zum Ostbahnhof, der RB 48 nach Wasserburg, die Busse nach Glonn, Bad Aibling, Aßling usw., die S-Bahn-Linie S6 verkehrt im 20 Minuten Takt in die Innenstadt, oder im 20/40 Minuten Takt nach Ebersberg.

Auch kulturell hat Grafring einiges zu bieten. Es gibt ein Heimatmuseum, dass sich mit der Geschichte und Kultur der Region beschäftigt, eine Stadthalle, in der regelmäßig Konzerte und Veranstaltungen stattfinden. Für die Kinder gibt es diverse Kindertagesstätten, einen Waldkindergarten in Nettelkofen, eine Grundschule, eine Mittelschule und ein Gymnasium am Ort. Die Realschule in der benachbarten Kreisstadt ist nur zwei SBahn- Haltestellen entfernt. Für die medizinische Versorgung stehen viele Haus- und Fachärzte, sowie Apotheken direkt am Ort zur Verfügung. Die Kreisklinik Ebersberg ist nur ca. 4 km entfernt.

Für Naturliebhaber bietet Grafring zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Es gibt viele Wander- und Radwege, die durch die umliegende Landschaft führen. Der nahegelegene Ebersberger Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Sportvereine, wie der EHC Klostersee sind über die Landesgrenzen hinaus bekannt, der Golfplatz Elkofen lädt zu einer gemütlichen Golfpartie ein, das Freibad erfreut nicht nur die Jugend an warmen Sommertagen, natürlich gibt es einen Fußballverein, einen Handballverein, Leichtathletik usw.

In Grafring finden sich auch viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Die Stadt verfügt zudem über eine gute Verkehrsanbindung an die nahegelegene Großstadt München, sodass man schnell und bequem dorthin gelangen kann.

Insgesamt ist Grafring bei München eine charmante Stadt mit einer schönen Naturkulisse, historischem Flair und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche/Essbereich



Garderobe

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

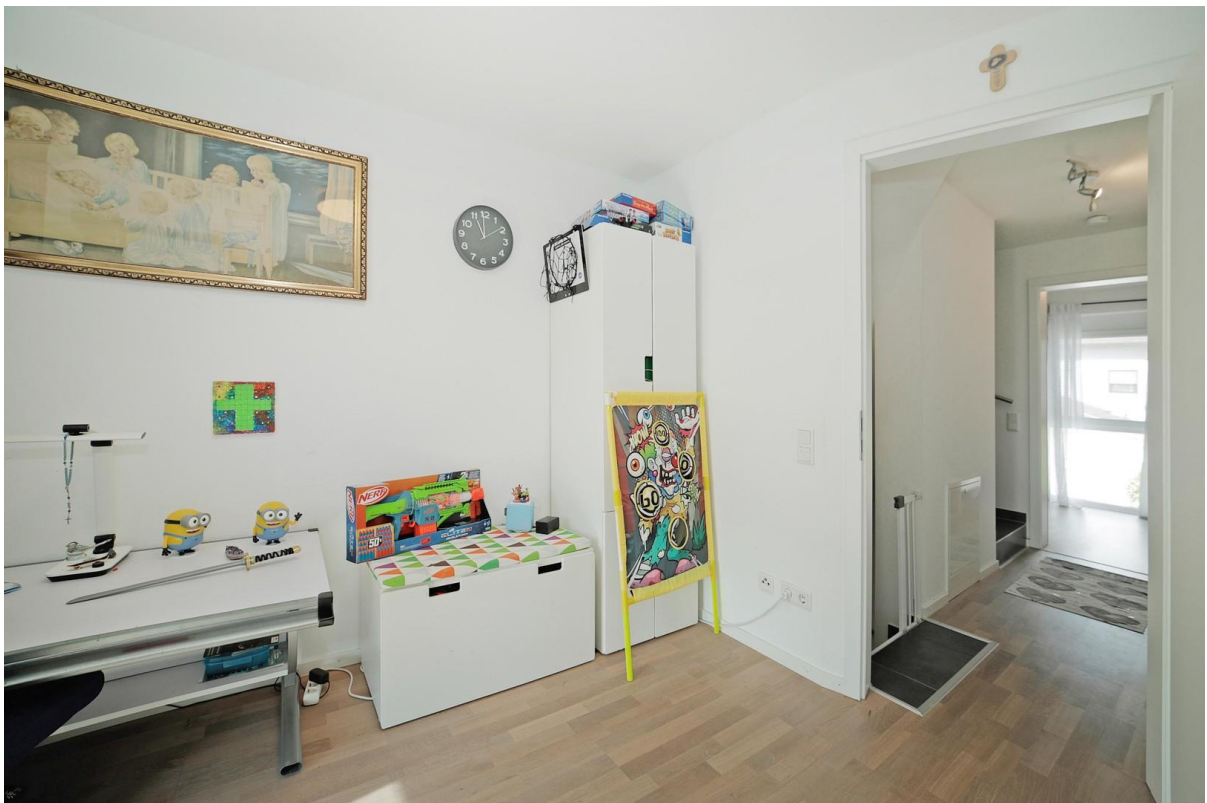


Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Kinderzimmer 1OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1OG



Kinderzimmer 1OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1OG



Schlafzimmer 1OG

# Exposé - Galerie



Bad 10G



Bad 10G

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2OG



Kinderzimmer 2OG

# Exposé - Galerie



Bad 2OG



Bad 2OG

# Exposé - Galerie



Außenansicht Eingang

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Diele - 3,30 m
- 02 Küche - 4,96 m
- 03 Wohnen/Essen
- 04 WC - 1,28 m
- 05 Terrasse - 1/2

Erdgeschoss



## LEGENDE

- 01 Flur - 3,00 m
- 02 Kind - 9,68 m
- 03 Bad - 5,03 m
- 04 Eltern - 12,51 m

Erstes Obergeschoss

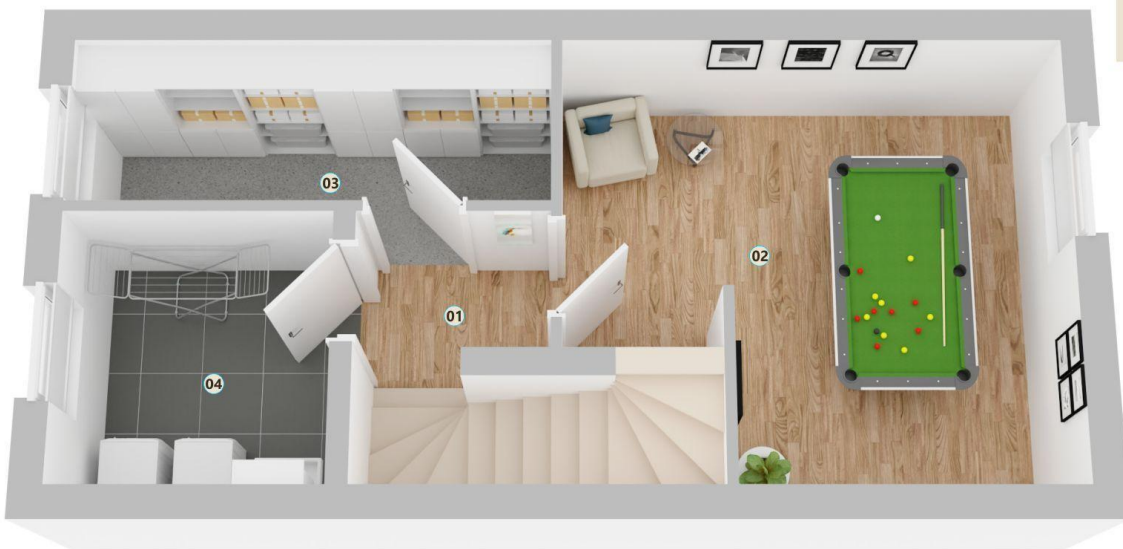
# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Flur - 0,28 m
- 02 Atelier - 13,2
- 03 Bad - 4,51 m
- 04 Heizung - 0,8

Dachgeschoss



## LEGENDE

- 01 Flur - 2,15 m
- 02 Hobby - 16,0
- 03 Abstellraum
- 04 Waschküche

Untergeschoss