

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grafrath

**Provisionsfrei! Großes Einfamilienhaus zur Eigennutzung  
mit Vermietungspotential nahe Ammersee**



Objekt-Nr. OM-296363

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **859.000 €**

82284 Grafrath  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.047,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	252,44 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	145,91 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei zum Kauf steht dieses große Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 (Dachausbau 1994) mit ca. 252,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 145,91 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Eigennutzung mit zusätzlichem Vermietungspotential in Grafrath nahe dem Ammersee.

Das Haus hat ca. 438 m<sup>2</sup> Grundstück und einen separat eingezäunten Obstgarten von ca. 609 m<sup>2</sup>. Architektonisch ist das Haus als 3 Wohneinheiten mit insgesamt 6 Zimmern großzügig konzipiert und in massiver Bauweise voll unterkellert errichtet.

Jede der 3 Wohneinheiten hat einen eigenen abschließbaren Zugang mit vorhandener Küche und Badezimmer mit Badewanne. Über eine Marmortreppe gelangen Sie in alle Stockwerke. Die dicht ausgewachsene Buchenhecke um das Haus gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Somit ist das Haus insgesamt vielfältig nutzbar und weist neben der Selbstnutzung ein hohes Potential zur Vermietung oder als Ferienwohnung auf.

Dennoch wurde das Haus noch nie vermietet und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

### Ausstattung und Besonderheiten

- 3-Zimmer Wohnung von ca. 130,43 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss mit 2 Zugängen zur Terrasse
- 2-Zimmer Wohnung von ca. 79,71 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss mit Westbalkon
- 1-Zimmer Wohnung von ca. 42,30 m<sup>2</sup> mit Tageslicht, Badezimmer und Küchenanschlüssen im Untergeschoss
- Alle 3 Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und WC
- Marmortreppenhaus
- 2 neuwertige Einbauküchen mit Markengeräten jeweils im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Große überdachte Südtterasse von 60 m<sup>2</sup> mit 2 Zugängen zu 2 großen Zimmern im Erdgeschoss
- Großer überdachter Westbalkon im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung und Fliesenboden im ganzen Haus
- Marmortreppenhaus
- Kachelöfen im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Neuwertige Einbauküche mit Markengeräten im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Sauna mit Dusche-Anschluss im Untergeschoss
- Rohbau von ca. 54 m<sup>2</sup> Schwimmbad im Untergeschoss
- separater Obstgarten von ca. 609 m<sup>2</sup>

### Zustand mit Renovierung/Modernisierung

- Gepflegt
- Komplett neuer Bodenaufbau der Südtterasse (60 m<sup>2</sup>) mit neuer Dämmung, neuer Abdichtung und neuen Belägen (2013)
- Einbau der Edelstahlgeländer mit großformatigen Milchgläsern (2014)
- Neuer Außenwand-Anstrich (2015)

- Erneuerung aller Dachfenster mit hochwertigen isolierten Schwingfenstern der Marke „Velux“ (2020).

Die Besonderheiten und der Zustand machen das Haus zu einem Ort zum Wohlfühlen und erweisen seine vielseitigen Nutzbarkeiten. Die blühenden Bäume (Magnolien, Flieder) im Garten und die ausgewachsenen Obstbäume im Obstgarten mit Edel Früchten (Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Quitten, Kirschen und Walnüsse) lassen Ihre Vierjahreszeiten noch viel schöner und reichlicher erscheinen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage

Grafrath liegt nur 4 km vom Ammersee entfernt am Rande des Naturschutzgebietes "Ampermoos", verkehrsgünstig an der B471, in unmittelbarer Nähe der Autobahn A96 München-Lindau und an der S-Bahn Linie München-Geltendorf. Aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage zählt Grafrath zu den schönsten Orten des Landkreises Fürstentumbruck.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km): Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel. Die gute Infrastruktur zeigt sich durch Kindergärten, Grundschulen, Schwimmbad, Sportvereine sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die allesamt unweit der Immobilie vorhanden sind. Alteingesessene, zuverlässige Handwerksbetriebe, die Wert auf die Zufriedenheit ihrer Kunden legen, findet man im gesamten Ortsbereich. Gute, bodenständige Küche wird in den Wirtshäusern und Biergärten Grafraths gepflegt. Bei Wanderern, Naturfreunden und Kunstliebhabern ist der idyllische Amperort ein beliebtes Ziel.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse zu Wohn/Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Eingang/Treppe mit Marmorbelag



Großer Vorraum im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer zur Terrasse



Wohnzimmer zur Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Platz für Esstisch



Einbauküche im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche zu Wohnzimmer



Großes Dachstudio

# Exposé - Galerie



Dachstudio



Einbauküche im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Große Küche im Obergeschoss



Granitarbeitsplatte/Spüle

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung im UG



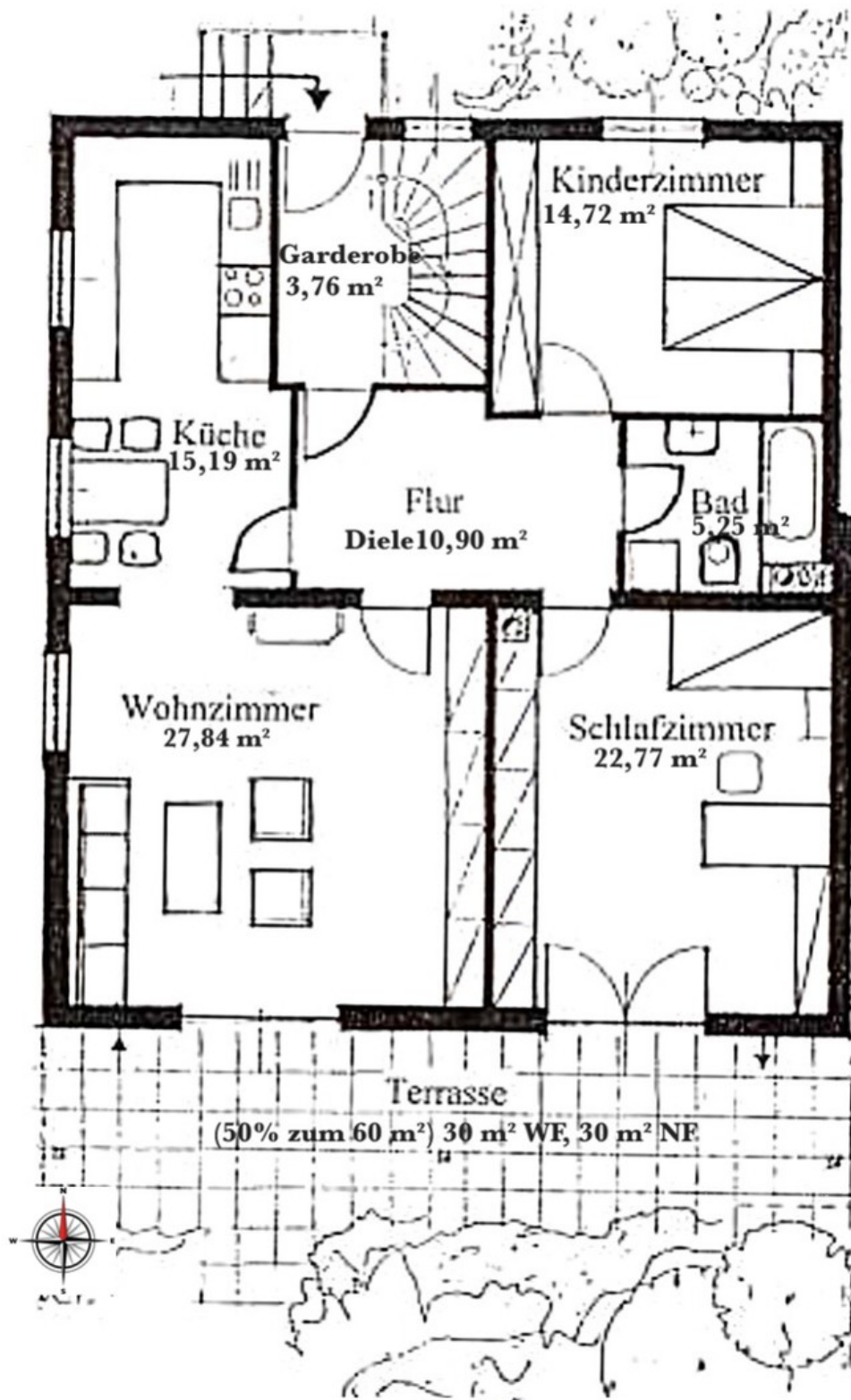
Badezimmer in Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



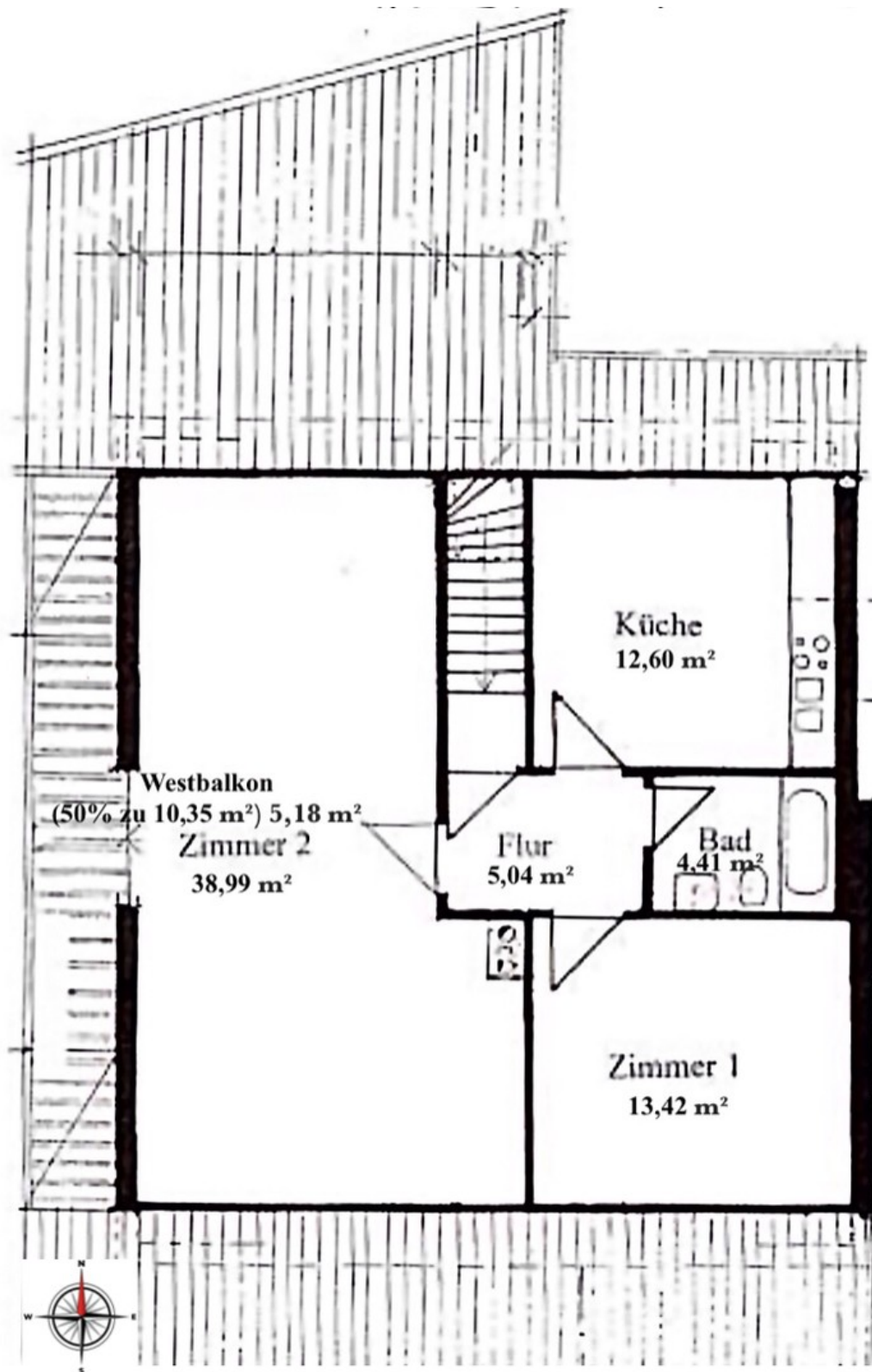
Separater Obstgarten

# Exposé - Grundrisse



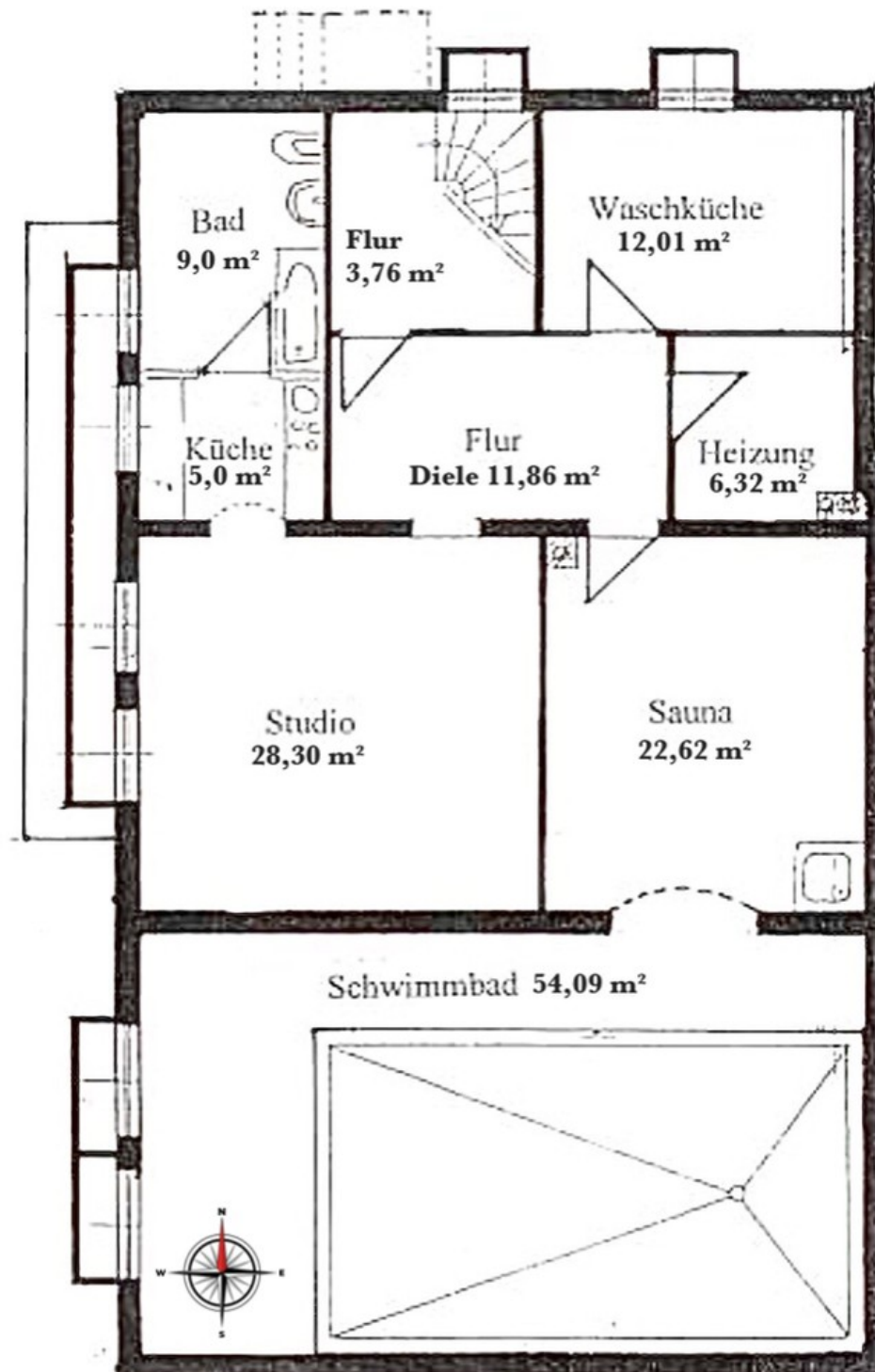
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss