

Exposé

Maisonette in Grafing

4,5-Zimmer Maisonette-Wohnung in Top-Lage von Grafing - etwas Besonderes!



Objekt-Nr. **OM-440329**

Maisonette

Vermietung: **2.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Hans-Georg und Nicole Acker (HG&NA FV
eGbR)

Enthammerstr. 7
85567 Grafing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	7.500 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	187,50 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	36,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Heizkosten	200 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Individuelles Zweifamilienhaus in Grafing b. München

Die OG/DG-Wohnung mit eigenem Objektzugang umfasst 4,5 Zimmern mit einer Wohnküche inkl. eigenem Vorratsraum, zwei Bädern, einer Gäste-Toilette, einem Hobbyraum, einen Kellerraum sowie einen großen Balkon. Insgesamt beträgt die Wohnfläche nach WoFIV ca. 187,5 qm sowie zusätzlich ca. 36,0 qm Nutzfläche im Keller. Im Garten entsteht noch ein zusätzlicher Einstellbereich (Gartenhaus) für Fahrräder. Mietbeginn kann ab sofort oder später erfolgen.

Geheizt wird das energieeffiziente Haus mit einer Wärmepumpe.

Der Mietvertrag soll befristet abgeschlossen werden (mit zusätzlichen Verlängerungsoptionen). Hintergrund hierfür ist ein in der Zukunft geplanter Eigenbedarf. Daher wurde das ZFH in der Enthammerstr. 7 auch mit sehr viel Liebe zum Detail gebaut, wie man es für ein "normales Mietobjekt" eher nicht kennt. Die Dauer der Befristung ist verhandelbar.

Ausstattung

Die Wohnung wurde von uns so errichtet/ausgestattet, da sie später für eine Eigennutzung vorgesehen ist.

Die Wohnräume haben Echtholzparkett, alle anderen Bereiche sind gefliest. In die Wohnküche wurde eine Schreinerküche für EUR 25.000,-- eingebaut für die separate EUR 225,-- p.m. zu entrichten sind. Die Bäder und die Toilette beinhalten Spiegel und werden noch mit Waschtischunterschrank ausgestattet. Duschkabinen aus Echt-Glas und Sanitäraccessoires werden noch installiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Haltung von Hunden und Katzen ist nicht erwünscht.

Der in Erstellung befindliche Energieausweis wird bis spätestens zum Abschluss eines Mietvertrags vorgelegt.

Lage

Die Enthammerstraße befindet sich im südlichen Teil von 85567 Grafing bei München und zeichnet sich durch eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage aus.

Wohnlage & Charakter:

Die Straße liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das vorwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie kleinere Wohnanlagen geprägt ist. Die Umgebung ist grün und bietet eine familienfreundliche Atmosphäre. Durch die Lage am südlichen Rand des Stadtkerns ist man schnell in der Natur, erreicht aber auch das Zentrum in wenigen Minuten.

Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten:

Die Nahversorgung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe bzw. nur wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad entfernt befinden sich mehrere Supermärkte. Der Grafinger Marktplatz mit weiteren Fachgeschäften, Apotheken und Cafés ist ebenfalls schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: Der Bahnhof Grafing Stadt ist etwa 1,5 km entfernt. Von dort aus besteht Anschluss an die S-Bahn (S4/S6) in Richtung München. Der weitere Bahnhof Grafing

Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt für den Regionalverkehr (Züge nach München, Rosenheim, Salzburg), den man in ca. 5–10 Fahrminuten erreicht.

Straßenanbindung: Über die nahegelegene Glonner Straße gelangt man zügig auf die Staatsstraßen in Richtung München, Ebersberg oder Wasserburg.

Bildung & Betreuung:

Für Familien bietet die Lage kurze Wege zu verschiedenen Einrichtungen. Kindergärten, Grundschule, Mittelschule sowie das Gymnasium Grafing sind gut erreichbar.

Freizeit & Umgebung:

Die Enthammerstraße ist ein idealer Ausgangspunkt für Spaziergänge und Radtouren im oberbayerischen Voralpenland. Sporteinrichtungen (wie das Eisstadion oder der Sportplatz) und das Freibad Grafing sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Das Wohnen in der Enthammerstraße bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus ruhigem Wohnen und der direkten Nähe zur Infrastruktur einer charmanten Kleinstadt mit sehr guter Anbindung an die Metropolregion München.

Die Wohngegend wird für Grafing als gut bis sehr gut qualifiziert.

Infrastruktur:

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

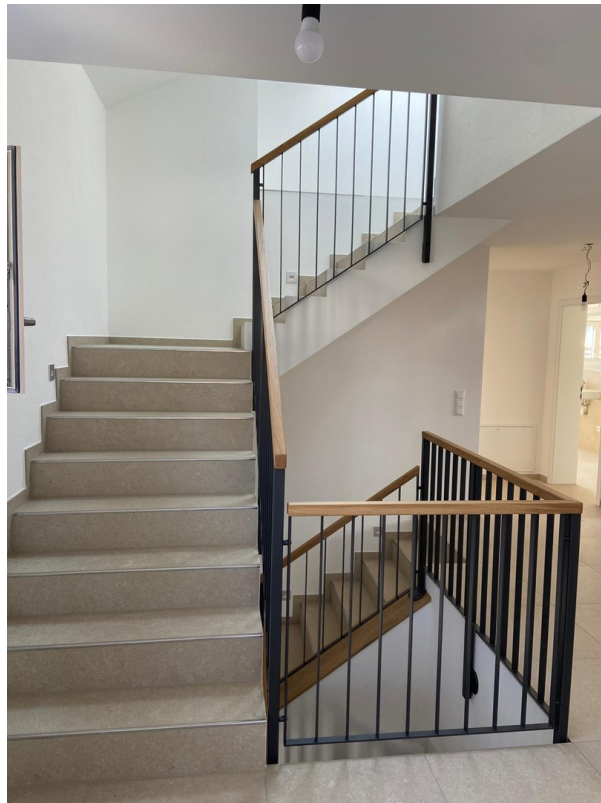
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



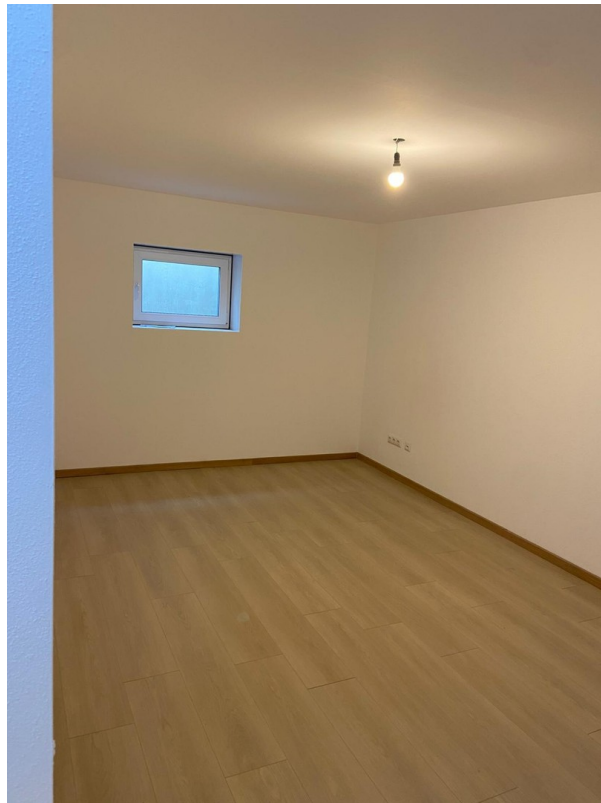
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Nicht maßstabsgetreu!

ZFH Enthammerstr. 7, 85567 Grafing

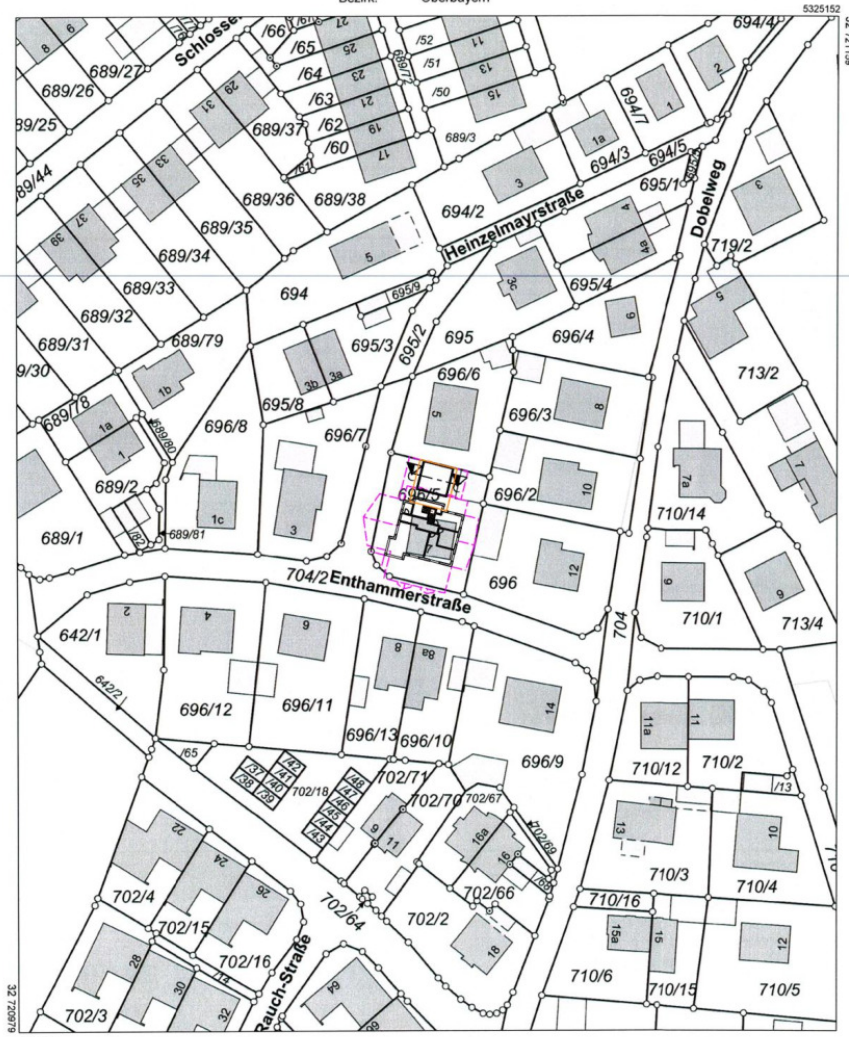


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ebersberg
Dr.-Wintrich-Straße 7
85560 Ebersberg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 21.11.2024

Flurstück: 696/5
Gemarkung: Grafing b. München

Gemeinde: Grafing b. München
Landkreis: Ebersberg
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Geschäftszeichen: 87-1913/24

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

04.11.2024

04.11.2024

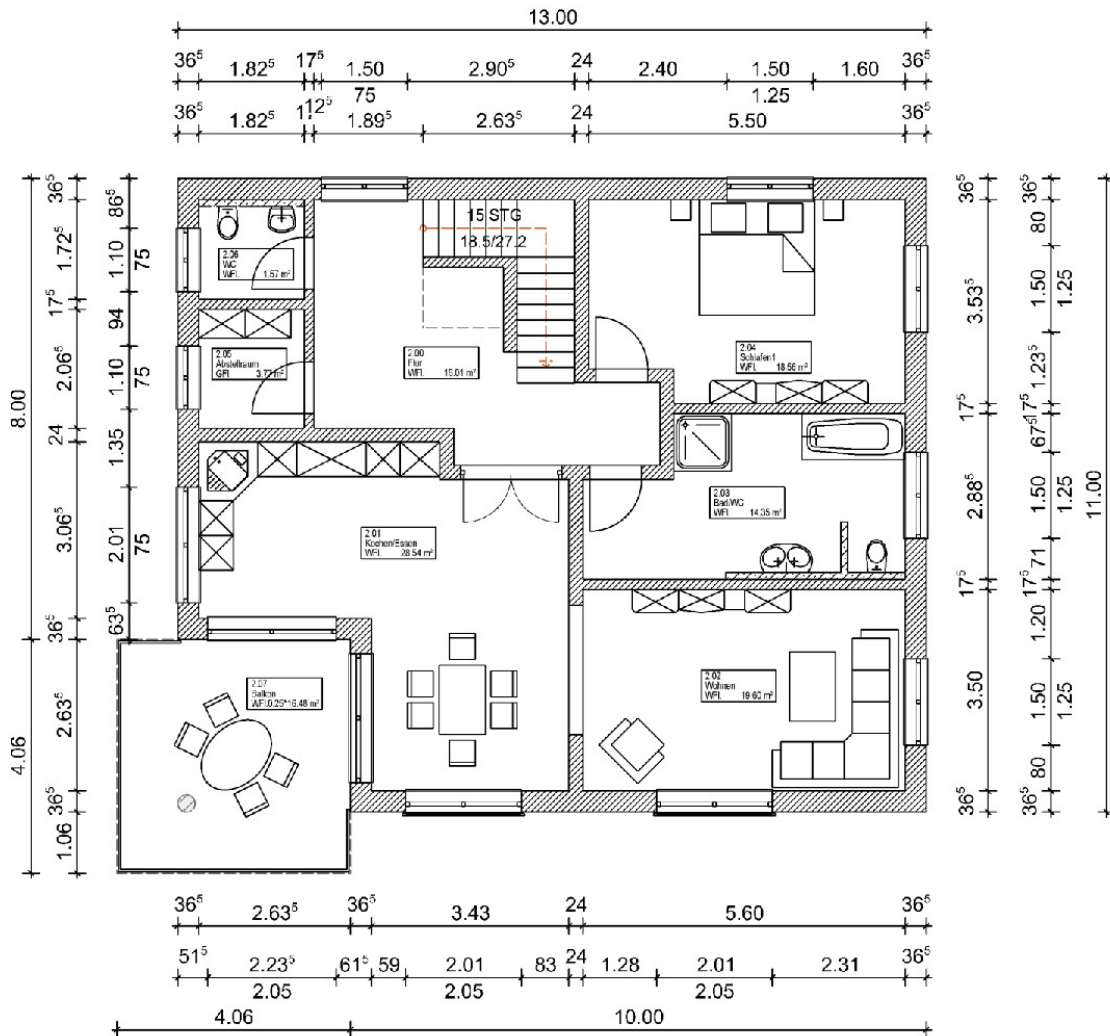
1

Exposé - Grundrisse

ZFH Enthammerstr. 7, 85567 Grafing

Nicht maßstabsgetreu!

OBERGESCHOSS



04.12.2024

HGNA Moosstr. 5, 85567 Grafing

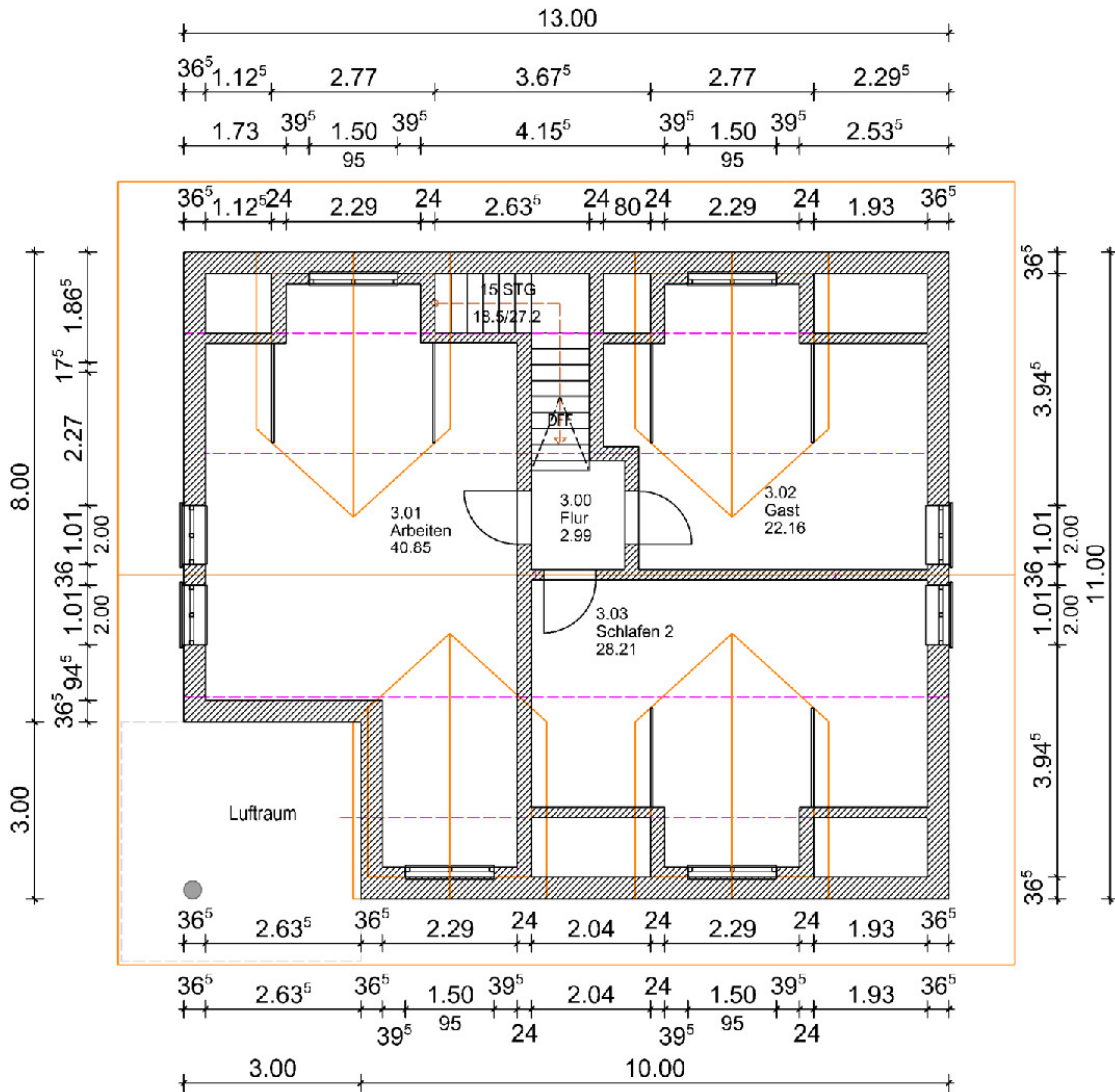
4

Exposé - Grundrisse

ZFH Enthammerstr. 7, 85567 Grafing

Nicht maßstabsgetreu!

DACHGESCHOSS



04.12.2024

HGNA Moosstr. 5, 85567 Grafing

5