

Exposé

Doppelhaushälfte in Gräfelfing

Sofort frei! Schöne Doppelhaushälfte in Gräfelfing mit Garage!



Objekt-Nr. OM-441886

Doppelhaushälfte

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

Maria-Eich-Str. 17a
82166 Gräfelfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	512,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Doppelhaushälfte mit großen Garten und Garage in Gräfelfing!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der gefragten Gartenstadt Gräfelfing. Die charmante Doppelhaushälfte in der Maria-Eich-Straße 17a überzeugt mit einer Grundstücksgröße von ca. 512 m² und einer Wohnfläche von 128 m². Erbaut wurde das Haus im Jahr 1980 in solider Massivbauweise. Dieses Objekt bietet ein harmonisches und zeitgemäßes Wohnambiente in einer der beliebtesten Lagen im Münchner Umland.

Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für helle, einladende Räume und eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch eine einladende Südwest-Terrasse perfekt erweitert wird, eine praktische Küche sowie ein Büro/Schlafzimmer.

Das Obergeschoss verfügt über 3 helle Schlaf- und Kinderzimmer, ein komfortables Bad mit Dusche, einem Balkon sowie einem praktischen Abstellraum.

Zusätzlich stehen im Untergeschoss zwei Hobbyräume mit eigenem Bad zur Verfügung, welche Wohnraumähnlich ausgebaut sind. Im Untergeschoss befindet sich auch der Heizungsraum, wo sich die Zentralheizung (Öl) aus 2001 befindet.

Besonders hervorzuheben sind der weitläufige Gartenbereich im Südosten mit rund 19 Metern Tiefe und die großzügigen Terrassenflächen – ideale Orte für entspannte Stunden im Freien. Eine Garage sorgt für bequemes und wettergeschütztes Parken.

Das Haus steht bereits leer und kann zeitnah bezogen werden.

Das Haus samt Grundstück ist mit der benachbarten Haushälfte nach WEG geteilt. Das Haus stellt eine wirtschaftlich selbstständige Einheit dar und ist in seiner Nutzung mit real geteiltem Eigentum vergleichbar. Es ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich Nutzung, baulicher Veränderungen, etc.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer – somit sparen Sie sich als Käufer die Maklerprovision in Höhe von ca. 35.000,00 €.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

M. Messner

+49 176 55981390

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Lage ist ideal: Nur etwa 350 Meter entfernt liegt die S-Bahn-Station Lochham, die eine hervorragende Anbindung an München und das gesamte Umland bietet. Die Nähe zur A96, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und attraktive Freizeitangebote machen Gräfelfing zu einem der attraktivsten Wohnorte in der Landeshauptstadt. Die grüne Umgebung und die gute Infrastruktur garantieren eine hohe Lebensqualität für die ganze Familie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus- und Gartenansicht

Exposé - Galerie



Haus- und Gartenansicht



Großzügiger Garten

Exposé - Galerie



Haus- und Garagenansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Essdiele

Exposé - Galerie



Essdiele



Küche

Exposé - Galerie



Büro



Gäste WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon und Abstellraum

Exposé - Galerie



Abstellraum



Ausblick Balkon in den Garten

Exposé - Galerie



Badezimmer



Hobbyraum 1 im Keller

Exposé - Galerie



Hobbyraum 2 im Keller



Badezimmer im Keller

Exposé - Galerie



Elektroverteilung



Heizung

Exposé - Galerie

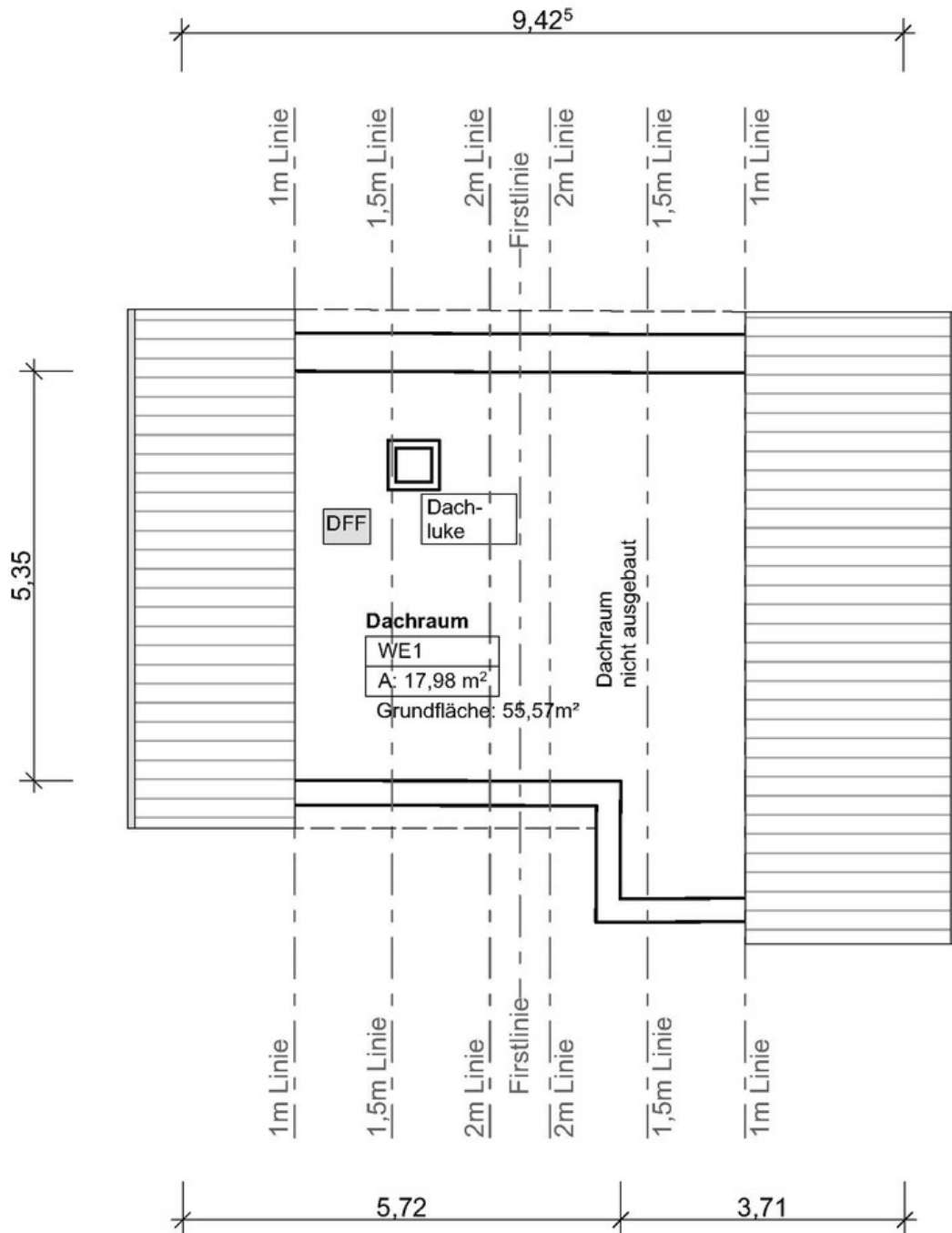


Garage



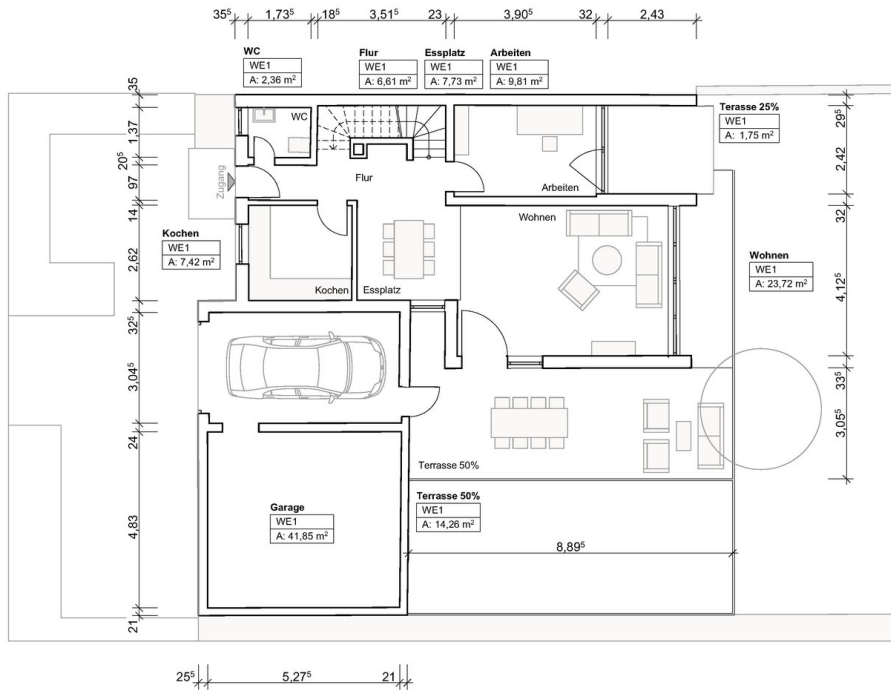
Anbau Garage

Exposé - Grundrisse

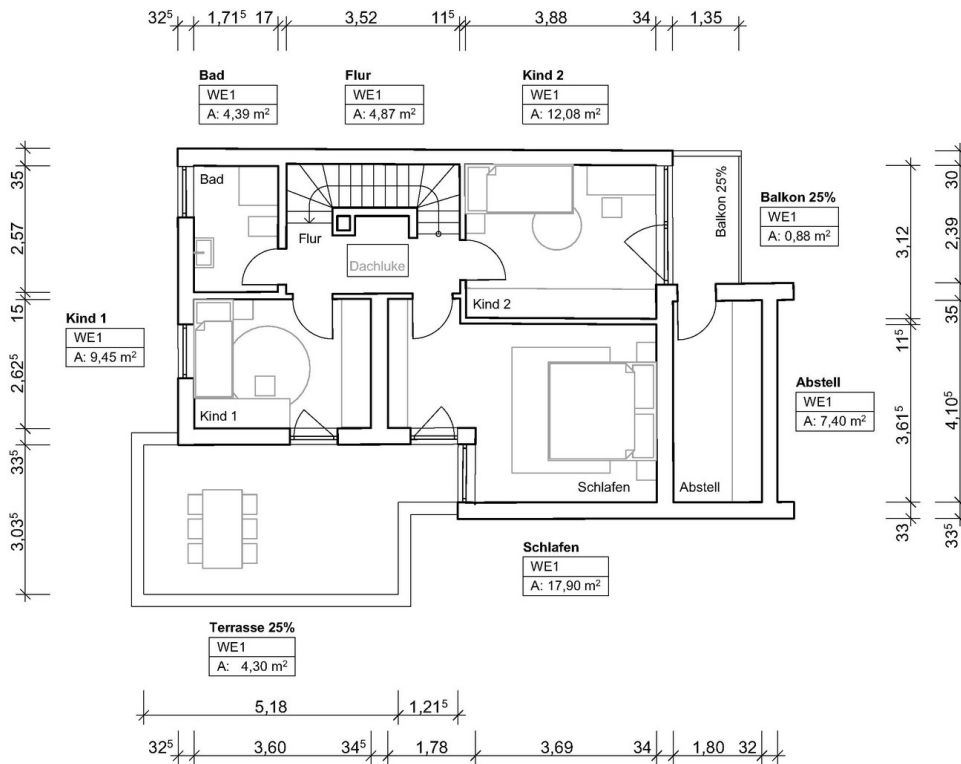


Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

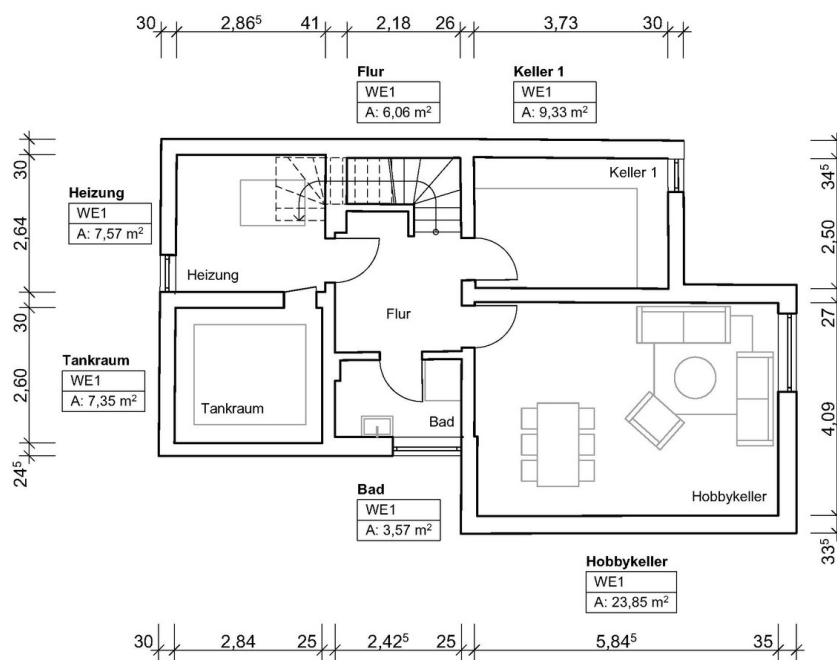


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss