

Exposé

Einfamilienhaus in Grafing

Viel Platz von Privat - großes EFH mit 8 Zimmern



Objekt-Nr. OM-474634

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.980 € + NK**

Ansprechpartner:
Josef Stefan Emberger

Grafinger Str. 40
85567 Grafing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Summe Nebenkosten	500 €
Grundstücksfläche	450,00 m²	Mietsicherheit	5.500 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	8,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	235,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	83,00 m²	Schlafzimmer	6
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Heizkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein freistehendes Einfamilienhaus - nach Westen ausgerichtet mit ca. 235 qm Wohnfläche und die Nutzfläche ca. 80 qm – siehe Planunterlagen – Baujahr 1972/86, ca. 600 qm großer eingewachsener Garten. Sehr gr. EFH, 8Zi, 235 m², Wfl, 80 Nfl, 2xBad, Gäste-WC, 3xBlk mit viel Holz.

W-Terr, 800 m² Grund

Es besteht die Möglichkeit eine oder mehrere Garagen sowie Büroräume, Gewerbeflächen, Personalräume zusätzlich anzumieten.

gegenüberliegend

85 qm Büroräume

zusätzliche ebenerdige beheizbare gewerbliche Flächen bis zu 120 qm

Ausstattung

EG: Gäste-WC, 13 qm Küche im Bestand, Garderobe im Flur, großzügiges Treppenhaus mit runder schönen Holzterasse, 1 gr. Zimmer mit 17 qm, großes Wohn- Esszimmer (38 qm), Zugang zur Terrasse von allen drei Zimmern durch eine Doppeltüre großer Freisitz und geflieste Terrasse

OG: großes Bad, 3 gr. Schlafzimmer und 1 kleineres Zimmer, bei drei Zimmern Zugang zu gr. Westbalkon

DG: Bad mit zwei großen Schlafzimmern

KG: 1 gr. Hobbyraum mit offenen Kamin, Wasch- bzw. Heizraum, Kellerraum, Extra Zugang zu separaten Lagerkeller

Im Dachgeschoss gibt für jedes Zimmer einen Balkon. Herrlicher Sichtdachstuhl

Das Bad im Dachgeschoss ist hochwertig ausgestattet.

Alle Schlafzimmer sowie Eß- und Wohnzimmer sind mit Parkett ausgestattet. Im Esszimmer befindet sich eine eingebaute Zirkelstube. Küche - Parkett, alle Vorplätze und sowie der gesamte Keller ist gefliest.

Im Objekt befindet sich eine Holzküche.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sonstiges:

Provisionsfrei von Privat - 08092/9703

nur für Nichtraucher - keine Hunde erlaubt

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Lage

Straußdorf ist ein Ortsteil – 3,5 km von Grafing entfernt -

Grafing ist eine Kleinstadt mit 13.500 Einwohnern und liegt im oberbayrischen Voralpenland – ca. 30 km südöstlich von München.

Bahnverbindungen: 15 Minuten von Grafing-Bahnhof zum Ostbahnhof in München oder 15 Minuten nach Rosenheim. ca. 30 Min. zum Marienplatz mit der S-Bahn (20 Minuten Takt)
Ausgebaute Infrastruktur: Grund- und Teilhauptschule, Gymnasium (größte des südlichen Landkreises), Kindergärten, Kinderkrippen,

Ganztagesbetreuungen, Eisstadion, Freibad, verschiedene Golfplätze, Badeseen, usw.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



linke Gartenseite



Vorderer Teil des Gartens

Exposé - Galerie



Esszimmer - Zirbelstube



Küche eingebaute Essecke

Exposé - Galerie



Nord- u. Südseite je DG-Balkon



Bad im Dachgeschoss



Wasch- Heizungskeller

Exposé - Galerie



schöne Wendeltreppe



Gäste WC

Exposé - Galerie



Heizungsanlage



großer Terrassenbereich

Exposé - Galerie



Balkonzugang der Westzimmer



Schlafzimmer im DG m. Blk.

Exposé - Galerie



Vorraum im Dachgeschoss



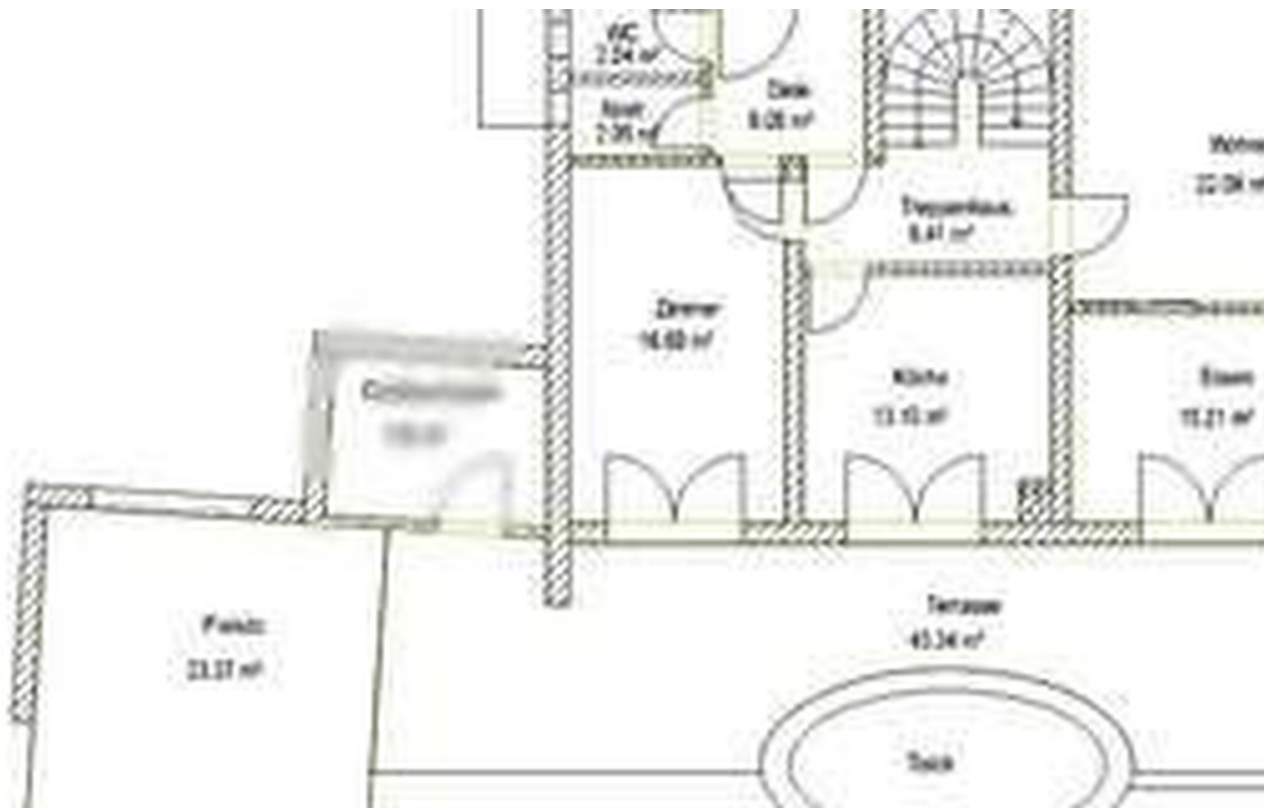
Ostseite Innenhof

Exposé - Galerie

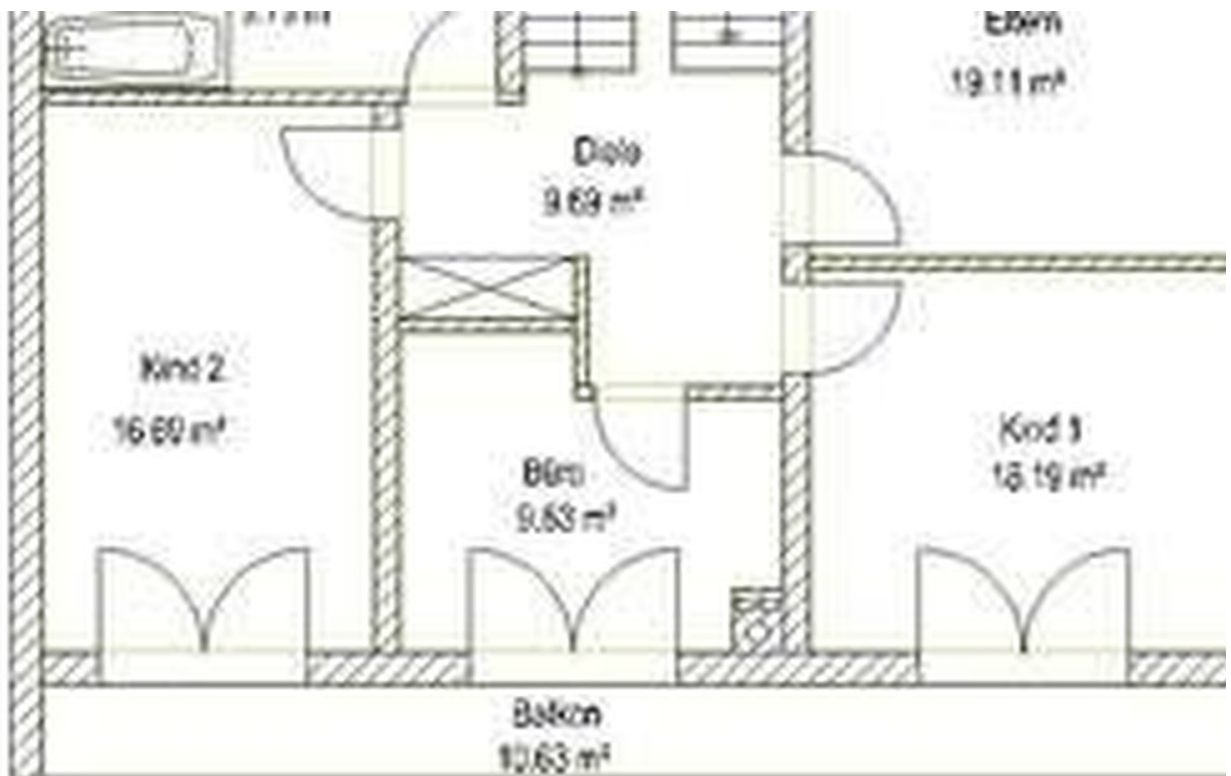


offener Kamin im Hobbyraum KG

Exposé - Grundrisse



Erdgeschossplan



Obergeschossplan

Exposé - Grundrisse

