

Exposé

Mehrfamilienhaus in Grafenaschau

**Attraktives Grundstück mit Altbestand und Bergblick –
Sanierung oder Neubau möglich**



Objekt-Nr. OM-475758

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Carolin de Witte

82445 Grafenaschau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	806,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	131,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten befindet sich auf einem 806 m² großen Grundstück in ruhiger Lage von Grafenastach.

Zwei der drei Wohnungen stehen bereits leer und bieten vielfältige Möglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, für Mehrgenerationenwohnen, als Kapitalanlage oder als Grundlage für individuelle Zukunftspläne.

Das Haus wurde 1958 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seine ruhige Lage, den großzügigen Garten sowie den herrlichen Bergblick. Hier verbinden sich Naturverbundenheit, Freiraum und Lebensqualität zu einem besonderen Zuhause.

Die derzeit noch von der Eigentümerin bewohnte Wohnung wird im Zuge des Verkaufs frei, sodass das Objekt vollständig übernommen werden kann.

Aufteilung

Erdgeschoss – 2-Zimmer-Wohnung

direkter Zugang zum großzügigen West-Garten

sonniger Terrassenbereich an der Ostseite

Erdgeschoss – 1,5-Zimmer-Wohnung

2024 vollständig saniert

modernes Badezimmer

Obergeschoss – 2-Zimmer-Wohnung

großer Ost- und Westbalkon

traumhafter Blick auf die umliegende Bergwelt

Zusätzlich vorhanden

zwei Garagen

zwei Außenstellplätze

großzügige Kellerflächen

Gaszentralheizung (Einbau 2019)

zwei Kachelöfen in den großen Wohnungen

Das Haus bietet eine solide Grundlage für alle, die eine Bestandsimmobilie nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Gleichzeitig eröffnet das großzügige Grundstück interessante Perspektiven für einen Neubeginn.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt ist eine Neubebauung – beispielsweise mit einem Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften – grundsätzlich möglich. Die konkrete Umsetzbarkeit ist vom Käufer im Rahmen der baurechtlichen Prüfung zu klären.

Geborgenheit, Weitblick und Naturverbundenheit verbinden sich hier zu einem Ort, der einen sofort „ankommen“ lässt. Ob als generationsübergreifender Lebensmittelpunkt, Rückzugsort oder kreatives Umbau- oder Neubauprojekt: Immobilie und Grundstück bieten Raum für Visionen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Kamin

Lage

Die Lage ist so ruhig, dass man fast vergisst, dass man noch im Dorf ist – und nicht in einem Alpenmärchen. Alles Wichtige bleibt dennoch bequem erreichbar: ein Ort, der entschleunigt, ohne abzuschneiden.

Im Herzen des Dorfes erwartet Sie ein liebevoll geführter Dorfladen, der nicht nur für die tägliche Versorgung sorgt, sondern auch schnell zum kleinen sozialen Mittelpunkt wird. Wer möchte, findet hier mühelos Anschluss an die Dorfgemeinschaft – herzlich und freundlich.

Grafenaschau gehört zum oberbayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen und bietet eine idyllische Wohnatmosphäre inmitten unberührter Natur. Zwei Kindergärten befinden sich im Ort, der Blaue-Land-Bus kann bestellt werden, und Murnau mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Bahnanbindung ist in nur 10 Minuten erreichbar.

Der Ort liegt unmittelbar am Rand des Murnauer Mooses – einem der schönsten und naturbelassensten Gebiete der Region. Direkt vor der Haustür beginnen Spazierwege und kleine Rundtouren, größere Wanderungen oder sogar Halbtagestouren hinauf aufs Hörnle.

Naturgenuss, Weite und Ruhe verschmelzen hier zu einer Lebensqualität, die man nur selten findet.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,55 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Umgebung Murnauer Moos

Exposé - Galerie



Nachbarschaft



Westseite

Exposé - Galerie



Blick auf den Rißberg



Dorfladen

Exposé - Galerie



Appartment

Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Appartement



Appartement



Appartement

Exposé - Galerie



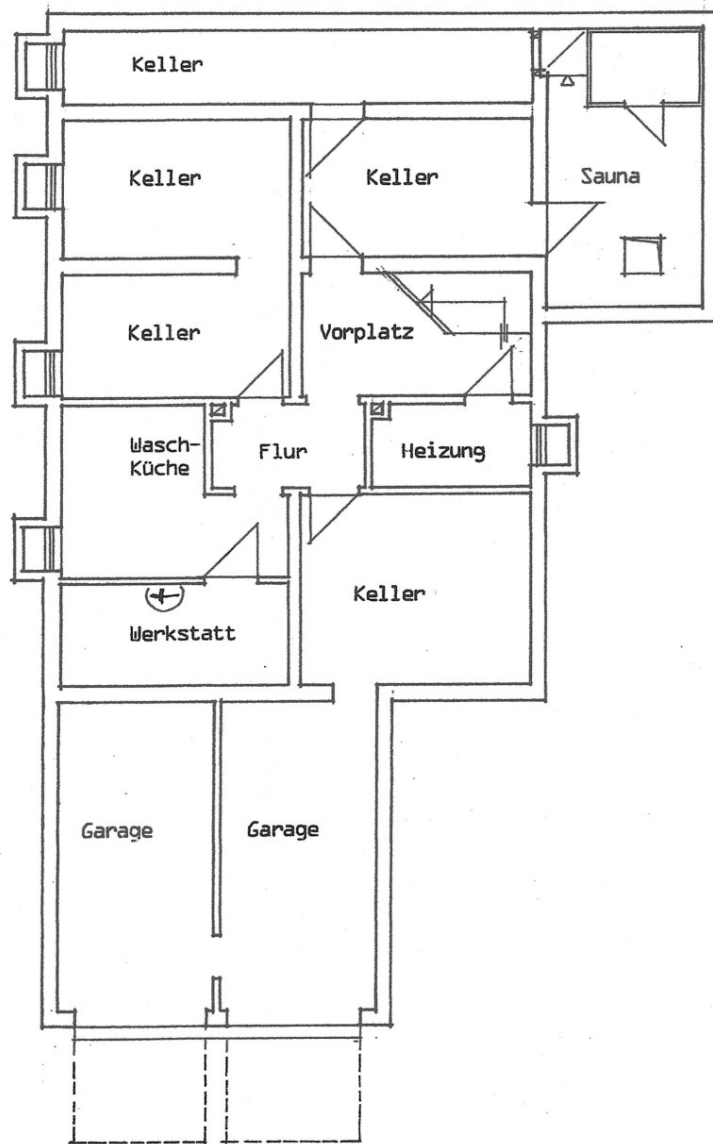
Appartment



Nähe dem Köcheler See

Exposé - Grundrisse

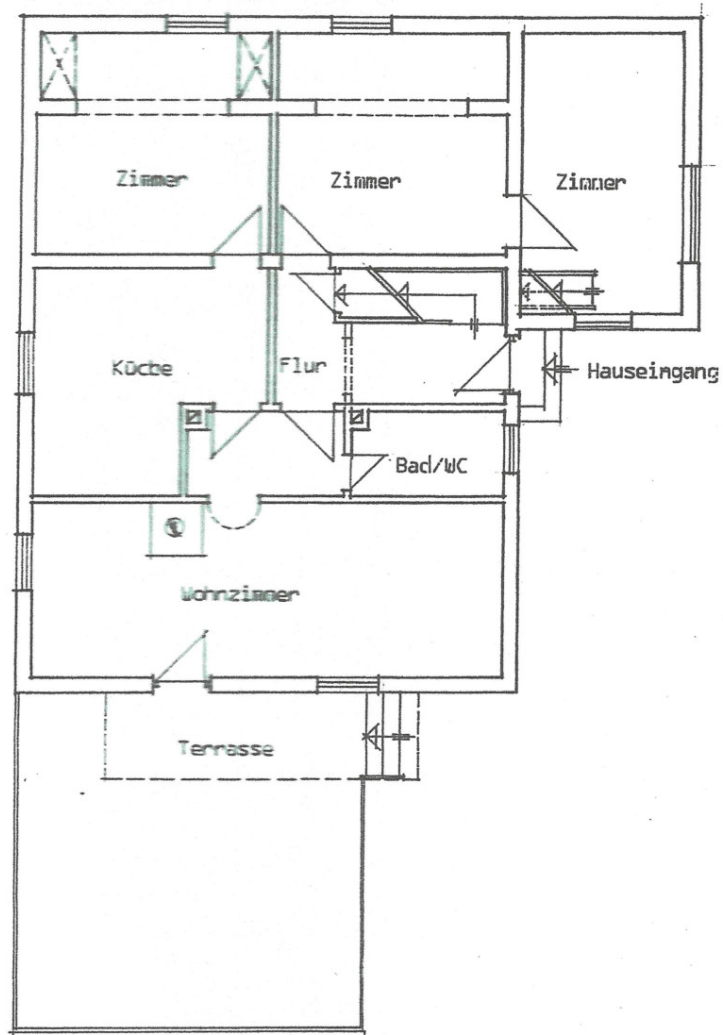
Übersichtszeichnung



KELLERGECHOSS

Exposé - Grundrisse

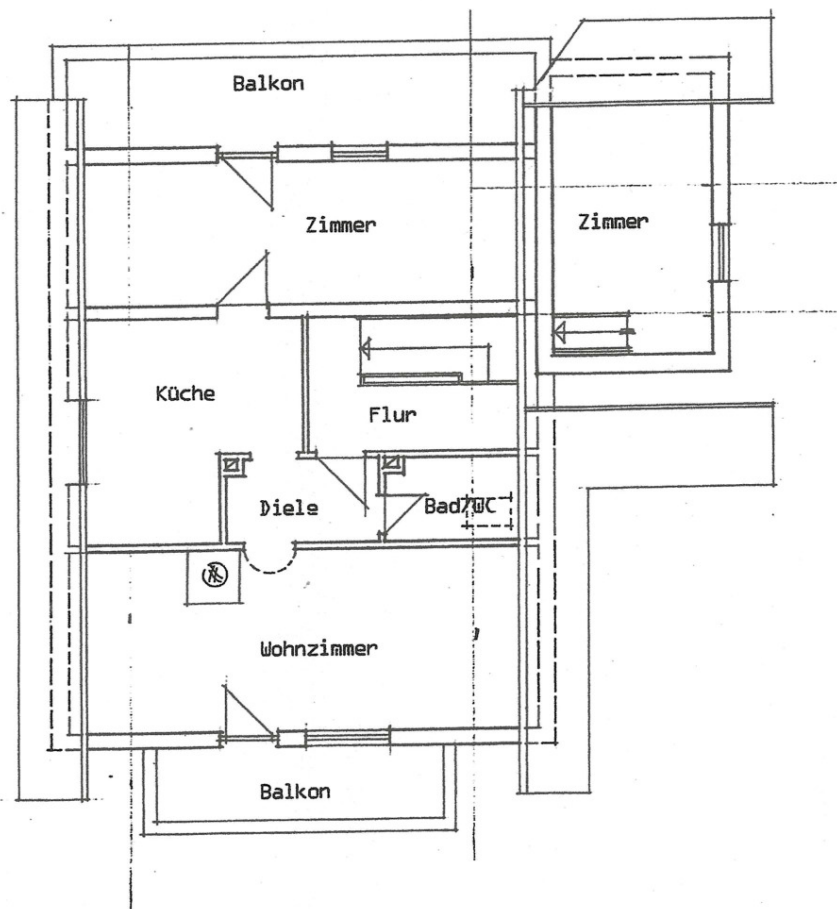
Übersichtszeichnung



ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

Übersichtszeichnung



DACHGESCHOSS