

Exposé

Wohnung in Grafing bei München

**4 Zi.Whg. in Nettelkofen mit Südlage mit Bergblick und in
15 Min. in München mit dem Schnellzug**



Objekt-Nr. OM-476018

Wohnung

Vermietung: **1.680 € + NK**

Ansprechpartner:
Johann Obermaier

Nettelkofen 24 e
85567 Grafing bei München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	105,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	80 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.040 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einem umgebauten Teil eines modernen Bauernhofes zwischen Grafing und Grafing Bahnhof im Ortsteil Nettelkofen.

Die Wohnugen sind in Holzständerbauweise gebaute worden. Fertigstellung 2024.

Alle Räume verfügen über eine Fußbodenheizung, die von einer eigenen Hackschnitzelheizung über eine Fernleitung beschickt wird.

Niedrige NK, da eigene betriebene Heizungsanlage.

Die Baumaterialien sind dem aktuellen Stand ausgestattet und dienen einer guten Wärmedämmung.

Die Fenster sind aus Holz-Alu, innen Holz und außen Alu. Die Gaubenfenster sind groß und sorgen für viel Licht im Raum.

Die Böden sind aus Fliesen und sind pflegeleicht.

Die Wohnung ist auf den Süden ausgerichtet hier kann sich der Körper und Geist in Kürze erholen.

Spazierwege sind genügend vorhanden.

Der zur Wohnung gehörende Außen Stellplatz ist vorhanden, 60,00 Euro mtl. ist in der Kaltmiete nicht enthalten.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock.

Gemeinschaftsgarten

zwei Bäder, im großen Bad mit Badewanne und bodentiefe Dusche. Im kleinen Bad mit Waschmaschinen Anschluß, kein Wäsche schleppen durch den Hausgang.

3-fach Holz -Alufenster,

Fußbodenheizug in allen Räumen mit Solnhofner Feinsteinfliesen in den Schlalfzimmern
Holzboden Fliesen,

Der Vormieter hat eine Küche, die abgelöst werden kann. Dazu fehlen mir als Vermieter nähere Angaben.

Küche ist Sache des Mieters.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche

Sonstiges

Was ist uns wichtig: Ein angenehmes Miteinander ist uns wichtig.

Verfügbar ab 01.10.2026

Objekt wurde 2024 als Erstbezug angeboten und wird jetzt als 2. Vermietung angeboten.

1 - PKW Außenstellplatz 60,00 Euro mtl.

kein Hausmeister - Eigenleistung

Mieter verrichten nach Plan die Arbeiten

Nichtraucher - keine Tierhaltung

Grundriss kann gerne gesondert geschickt werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Nettelkofen, in der Nähe von Grafing Bahnhof. In ca. 10 Min. gehen Sie zum Bahnhof Grafing Bahnhof ohne Auto. Sie müssen nicht nach einem Stellplatz suchen, P+R Grafing Bahnhof. Von hier aus sind Sie dann in 15 Min. am Ostbahnhof und können hier alle S Bahnen und U Bahnen erreichen. Natürlich fahren auch in Grafing Bahnhof S Bahnen und auch Busse in allen Richtungen. Ebenfalls Züge in allen Richtungen. Der Flughafen ist mit dem Auto oder Zug gut erreichbar.

B 304 und A 94 Anschluß in unmittelbarer Nähe.

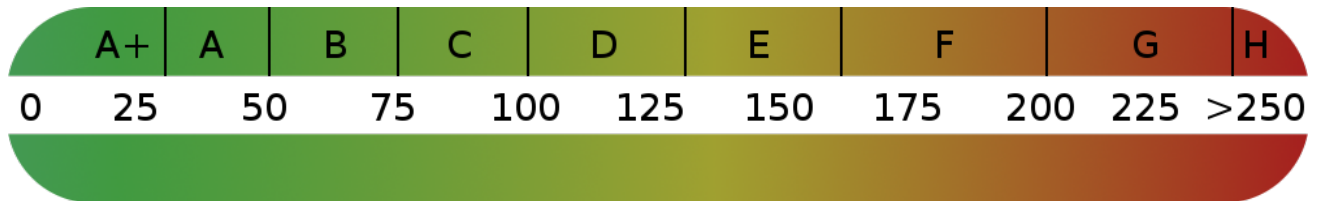
In Grafing befinden sich sämtliche Schulen, Freibad, Eishalle, Kino oder Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer groß



Gang DG Bad und Schlafzimmern

Exposé - Galerie



Bad groß



Flur Wohnraum und Zimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Sichtbalken



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer extra



kleines Bad

Exposé - Galerie



Südansicht mit Fenster



Dachgauben von links die zwei