

Exposé

Wohnung in Grafing bei München

Erstbezug 3 Zi-Wohnung auf einem Bio Bauernhof in Nettelkofen in der Nähe von Grafing Bahnhof



Objekt-Nr. OM-476154

Wohnung

Vermietung: **1.520 € + NK**

Ansprechpartner:
Obermaier Johann

Nettelkofen 24 e
85567 Grafing bei München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	4.560 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	95,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Stellplätze	1
Heizkosten	70 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	140 €		

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 gebaut worden. Fertigstellung 2026.

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 Böden sind aus Fliesen und sind pflegeleicht.

Die Wohnung ist auf West Osten 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

Ein Bad mit bodentiefe Dusche mit Waschmaschinen Anschluß, kein Wäsche schleppen durch den Hausgang.

3-fach Holz -Alufenster,

Fußbodenheizung in allen Räumen mit Solnhofner Feinsteinfliesen in den Schlafzimmern
Holzboden Fliesen,

Küche ist Sache des Mieters.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Garten

Sonstiges

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

Verfügbar ab sofort, Besichtigung jeder Zeit möglich. Bitte um Anruf Tel. 08092 6570.

Objekt wurde im Juni 2026 fertig gestellt und ist Erstbezug. Es ist keine Küche vorhanden, Küche ist Mietersache. Bei Auszug bieten wir immer an, die Küche abzulösen.

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.

Bitte schicken Sie mir eine Selbstauskunft und die letzten drei Gehaltsabrechnungen.

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



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Zutritt Ihrer Wohnung



Flur

Exposé - Galerie



Kochen und Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 1



Schlafzimmer № 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 2 mit Ecke



Bad

Exposé - Galerie



Dusche im Bad



Küche

Exposé - Galerie



Ansicht im Raum



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

