

Exposé

Erdgeschosswohnung in Grafing bei München

**EG 1 Zi.Whg. mit viel Natur in Nettelkofen 100 Meter
Entfernt von Grafing Bhf. in 15 Min. in München**



Objekt-Nr. OM-476752

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **696 € + NK**

Ansprechpartner:
Johann Obermaier

24c
85567 Grafing bei München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008
Etagen	1
Zimmer	1,00
Wohnfläche	48,00 m²
Nutzfläche	56,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	50 €
Heizkosten	50 €

Summe Nebenkosten	100 €
Mietsicherheit	2.088 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.09.2026
Zustand	Neuwertig
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 1-Zimmer Apartment befindet sich in einem umgebauten Teil eines modernen Bauernhofes zwischen Grafing und Grafing Bahnhof im Ortsteil Nettelkofen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2008 komplett neu umgebaut.

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.

Der Boden mit hellgrauen Granit Fliesen der pflegeleicht und der die Wärme länger hält.

2 Abstellräume

Die Wohnung ist dem Westen 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

60 cm dicke Außenwände sorgen für eine sehr gute Wärmdämmung und Schallschutz.

Das Apartment ist mit einem hellgrauen Granitboden ausgestattet, der die Wärme länger hält.

Ein Badezimmer mit Dusche und Handtuchtrockner (Fernwärme oder auch elektr.) und mit Waschmaschinenanschluss, kein Wäsche schleppen durch den Hausgang.

3-fach Holz -Alufenster, extra Abstellraum in der Wohnung und ein Abstellraum nochmals im EG mit Stromanschluss.

Die Wohnung ist mit einer Wohnraumlüftung ausgestattet.

Eine überdachte Terasse die auf Süd-Westen ausgerichtet ist.

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

Die Küche ist optisch durch den Pfeiler getrennt, dies wirkt optisch positiv und wirkt sehr gemütlich.

Der Vermieter hat eine Küche, die für wenig Geld abgelöst werden kann.

Küche ist Sache des Mieters.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

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

Verfügbar ab 01.09.2026 - bei Bedarf auch früher.

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.

Energieausweis liegt vor.

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	53,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küchen Abteil

Exposé - Galerie



Küche



Schlafen

Exposé - Galerie



Arbeiten



Gestaltungsmöglichkeit

Exposé - Galerie



andere Gestaltung



Bad



Abstellraum im EG mit Strom

Exposé - Galerie



Eingang und Abstellraum



Badezimmer