

Grafrath

# Modernes Reihenmittelhaus in Grafrath

Objektnummer: 25179043



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 170 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Auf einen Blick

|               |               |
|---------------|---------------|
| Objektnummer  | 25179043      |
| Wohnfläche    | ca. 100 m²    |
| Dachform      | Satteldach    |
| Bezugsfrei ab | 07.08.2025    |
| Zimmer        | 4             |
| Schlafzimmer  | 2             |
| Badezimmer    | 1             |
| Baujahr       | 1999          |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz |

|                       |                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------|
| Mietpreis             | 1.750 EUR                                   |
| Nebenkosten           | 250 EUR                                     |
| Haustyp               | Reihenmittel                                |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                    |
| Bauweise              | Massiv                                      |
| Nutzfläche            | ca. 54 m²                                   |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 39.50 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.03.2031     | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1999              |

Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Fürstenfeldbruck bietet exklusiv ein modernes Reihemittelhaus in Grafrath zur Miete an.

Das seit dem Bau ständig modernisierte Objekt ist derzeit unbewohnt und kann daher kurzfristig bezogen werden.

Das nach Süden ausgerichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100,00 m<sup>2</sup>, weitere ca. 56,30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, sowie ca. 170,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Im Erdgeschoss erwarten Sie die Eingangsdiele, ein Gäste-WC, die Küche samt neuwertiger und voll ausgestatteter Einbauküche und der schöne, helle Wohn- und Essbereich.

Im Obergeschoss finden Sie das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, sowie das Badezimmer mit Eckbadewanne und Duschmöglichkeit.

Das ausgebaute Dachgeschoss, in welchem sich auch die Heizungsanlage befindet, bietet vielerlei Möglichkeiten und verfügt über eine zusätzliche, kleine Galerie.

Ausreichend Platz und Stauraum bietet auch das Kellergeschoss. Ein großzügiger Abstellraum samt Schrank, der Hobbyraum und ein Hauswirtschaftsraum komplettieren das Angebot.

Sonnige Tage können Sie auf der überdachten Terrasse oder im Garten, samt kleinem Gartenhaus genießen.

Das Objekt bietet zudem eine Entkalkungsanlage für Brauchwasser und LAN-Anschlüsse in den meisten Räumen.

Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf dem Stellplatz vor dem Haus. Die Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ist bereits genehmigt.

Die Haltung von Haustieren ist nach Rücksprache mit den Eigentümern möglich, das Rauchen innerhalb des Hauses nicht erwünscht.

Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Ausstattung und Details

### Ausstattung:

#### Bodenbeläge:

- \* Wohn-/ Essbereich: Holzboden in Fliesenoptik
- \* Küche: Fliesen
- \* Diele: Holzboden in Fliesenoptik
- \* Gäste-WC: Fliesen
- \* Schlafzimmer: Holzboden in Fliesenoptik
- \* Kinderzimmer: Holzboden in Fliesenoptik
- \* Badezimmer: Fliesen
- \* Flur: Holzboden in Fliesenoptik
- \* Dachgeschoss: Laminat
- \* Galerie: Holzboden

### Raumaufteilung:

- \* Wohn-/ Essbereich: ca. 22,52 m<sup>2</sup>
- \* Küche: ca. 5,62 m<sup>2</sup>
- \* Diele: ca. 6,91 m<sup>2</sup>
- \* Gäste-WC: 1,54 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer: ca. 14,84 m<sup>2</sup>
- \* Kinderzimmer: ca. 13,48 m<sup>2</sup>
- \* Badezimmer: 4,75 m<sup>2</sup>
- \* Flur: ca. 3,35 m<sup>2</sup>
- \* Dachgeschoss: ca. 25,14 m<sup>2</sup>
- \* Galerie: ca. 2,50 m<sup>2</sup>

### Nutzflächen:

- \* Galerie: ca. 6,35 m<sup>2</sup>
- \* Hobbyraum Keller: ca. 13,23 m<sup>2</sup>
- \* Hauswirtschaftsraum: ca. 14,87 m<sup>2</sup>
- \* Abstellraum Keller: ca. 9,84 m<sup>2</sup>
- \* Terrasse: ca. 12,00 m<sup>2</sup>

### Modernisierungen:

- \* Anbaubalkon OG (Kinderzimmer, 2013)
- \* Bad/ WC OG und WC EG (2014)
- \* Heizungserneuerung Buderus Gasbrennwertgerät (2014)

- \* Entkalkungsanlage Brauchwasser (2014)
- \* Fußböden EG (Wohn- u. Essbereich, 2018)
- \* Bodenbelag sowie Trassenebegrenzung Terrasse (2019)
- \* Fußböden OG (Eltern, Kind, Flur, 2020)
- \* Küche komplett inkl. Einbauküche (2020)
- \* Zaun inkl. Vorplatz (Außenanlage Eingangsbereich, 2020)
- \* Boden Diele EG (2020)
- \* Außenpodest Haustüre (2020)

Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Alles zum Standort

Grafrath ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath. Die Gemeinde besteht aus den drei Ortsteilen Grafrath, Wildenroth und Unteraltling mit Mauern. Sie liegt rund 10 km südwestlich von Fürstenfeldbruck und 30 km westlich von München. Grafrath ist über die Linie S4 Geltendorf - Ebersberg an das S-Bahn-Netz des MVV (Münchner Verkehrsverbund) angeschlossen. Über die Bundesstraße 471 besteht eine Verbindung zur Bundesautobahn A96 München-Lindau, Anschlussstelle Inning und nach Fürstenfeldbruck sowie weiter zur A8 München-Stuttgart-Karlsruhe an der Anschlussstelle Dachau/Fürstenfeldbruck.

Neben der Nähe zum Ammersee, wunderschönen Restaurants, Biergärten an der Seepromenade, sowie zu den Alpen, bietet die Umgebung einzigartige Natur mit höchstem Freizeitwert und hervorragender Lebensqualität.

Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 39.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25179043 - 82284 Grafrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)