

„Baugrundstück mit Altbestand“ GRAFRATH – S4



Grundstück:	ca. 846 m ²	Bauland: 511 m ²
Das Objekt:	<p>Das Haus mit einer Grundfläche von ca. 55 m² wurde 1962 erstellt und ist in einem baujahrestypischen Zustand. Die Wohnfläche beträgt überschlägig zwischen 80 und 100 m². In den neunziger Jahren wurde die Garage an der Ostgrundstücksgrenze erweitert. Der Zustand des Gebäudes ist renovierungsbedürftig, daher kommt neben einer Kernsanierung auch ein Abbruch in Frage. Hier kann jeder für sich entscheiden. Aktuell ist das Haus vermietet. Der Mieter hat sich lt. Verkäufer verpflichtet Mitte 2026 das Haus zu räumen. Somit stehen Ihren Pläne nichts mehr im Weg.</p>	
Bebaubarkeit:	<p>Rechtsgültiger Bebauungsplan für ein EFH/DHH Grundfläche: 130 m² Geschosse: 2 Vollgeschosse mit Satteldach Details sind dem B-Plan zu entnehmen, wie Wandhöhen, etc. (Anlage)</p>	
Erschließung:	<p>Die Gemeinde Grafrath liegt im Landkreis Fürstenfeldbruck, ca. 30 km westlich von München. In Grafrath finden Sie Geschäfte, Supermärkte, Apotheke, Banken, Bio-Laden, Ärzte und Restaurants mit Biergarten, somit ist die tägliche Versorgung gut gewährleistet. Größere Einkäufe und eine supergute Infrastruktur finden Sie in der Kreisstadt Fürstenfeldbruck.</p>	
Lage:	<p>Verkehrstechnisch ist Grafrath ideal über die Bundesstraße 471 an die A96 München-Lindau (5 km) und die A8 München-Stuttgart (17 km) angebunden. Zusätzlich ist Grafrath über die S-Bahn-Linie S4 direkt an die bayerische Landeshauptstadt angebunden, was für Pendler ideal ist. Auch die Busverbindung des MVV an die S-Bahnhaltestellen und die umliegenden Orte (Fürstenfeldbruck, Inning, Stegen) ist Grafrath gut angebunden. Kindergarten und -horte, wie eine Grundschule mit Schwimmbad sind am Ort vorhanden. Weiterführende Schulen finden Sie in der Kreisstadt. An Ort an dem es sich zu leben lohnt Ruhe und gute Infrastruktur.</p>	
Kaufpreis:	<p>€ 480.000,- zuzüglich</p>	
Provision:	<p>3% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Das Immobilienunternehmen hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.</p>	

Zur Beachtung: Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Die Angaben, Maßgenauigkeit und Aktualität der Grundrisse basieren auf Informationen des Eigentümers; eine Haftung für die Richtigkeit wird nicht übernommen.

Das Grundstück mit Bestand und die Lage:



Das Grundstück liegt in absolut ruhiger Lage. Die Amper über der Straße lädt zum Verweilen ein.

Zum Bahnhof ist es ca. 1,5 km, welche mit Bus oder Rad gut zu überwinden sind. Die Schule ist nur 10 Gehminuten entfernt.

Der südliche Grundstücksteil ist aktuell ein bewachsener Hang mit Bäumen und Sträuchern, einfach naturbelassen. Er freut sich im Rahmen von Bauarbeiten gelichtet und bereinigt zu werden.

Das Haus:

Das Haus ist aktuell vermietet. Der Mieter hat sich verpflichtet (lt. Verkäufer) das Haus bis Mitte 2026 zu räumen.

Das Haus ist in baujahrestypischen Zustand ohne große Sanierungen was eine Kernsanierung erfordert oder wenn ein Neubau gewünscht ist, ein Abbruch mit sich bringt.

Somit steht Ihrem neuen Domizil nichts mehr im Wege.