

„Haus im Haus“

GROSSE 4 ZIMMER- GARTENWOHNUNG UNWEIT DES WÖRTHSEES



Grafrath – Mauern (S4)

Wohnfläche: ca. 120 m²

Wohn-/Nutzfläche: ca. 157 m²

Grundstück: ca. 492 m² Südwestgarten

Zimmer: 4 Zimmer – 2 Bäder – separates Gäste-WC – Wohnküche – Souterrainraum

Die Wohnung: Diese hausähnliche Wohnung ist etwas für Garten- und Naturliebhaber, egal ob Familie oder ein Paar, das einfach großzügig und ruhig wohnen möchte. Das Mehrfamilienhaus wurde in 1986 erstellt und in 2021 umfangreich saniert und in 3 Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss des Hauses und bietet vielseitige Nutzungsvarianten, von der 4 Zimmer-Wohnung für eine Familie oder auch für Selbständige, die einen separaten Eingang benötigen. Ein Teil der Wohnung kann auch als Einliegerwohnung mit 1 Zimmer, Wohnküche, Duschbad und Flur genutzt werden. Ein weiterer großer Souterrainraum hat Wohnraumhöhe und ist vollwertig nutzbar und ist beheizt. Die Wohnung hat 2 moderne Bäder, ein Gäste-WC und eine Wohnküche offen zum Wohnzimmer mit Austritt auf die Terrasse und in den großzügigen sonnigen Garten. Im Wohnzimmer ist ein gemütlicher Kachelofen eingebaut, der im Winter wohlige Wärme verspricht. Der Garten ist derzeit naturbelassen. Somit kann jeder seine Vorstellungen voll und ganz einbringen und diesen frei nutzen. Es gibt mehrere direkt Zugänge zum Garten, ohne durch die Wohnung gehen zu müssen.. Zu der Wohnung gehört eine große Doppelgarage, wie auch ein Kellerabteil und es besteht die Möglichkeit eine eigene Waschmaschine im Keller anzuschließen.

Wohnen ruhig und doch fast unmittelbar im Fünfseenland – durch die Nähe zum Wörthsee (4 km) und Ammersee (6 km)

- Lage:** Die Hauptgemeinde Grafrath liegt im Landkreis Fürstfeldbruck an der südlichen Grenze zum Landkreis Starnberg.
Die Gemeinde hat eine Infrastruktur, die sie gut versorgt, sei es mit Supermärkten, Versorgungsgeschäften, Ärzten, Banken, Bio-Laden, etc.
Die Kinderversorgung ist ebenso gut gelöst, mit Kindergärten und -krippen bis zur Hauptschule am Ort. Die weiterführenden Schulen sind in Fürstfeldbruck, Die S-Bahn oder der Bus (MVV) bringen die Kinder nach FFB. Die Bushaltestelle ist ca. 100 m entfernt.
Die Autobahnanbindung an die A96 München-Lindau ist in ca. 4 km gegeben. Die S-Bahn (S4) fährt ebenso wie mit dem Auto in ca. 40 Minuten in die Münchner City.
- Mauern** als Ortsteil von Grafrath ist eher dem Landkreis Starnberg zugewandt, da sie in 5 Minuten den Wörthsee, wie den gleichnamigen Ort erreichen und auch hier gute Versorgungen und Anschlüsse vorfinden.
- Energetische Daten:** Es liegt ein EnergieBEDARFSausweis vor. Dieser ist gültig bis 07.11.2031. Der Energieverbrauchswert beträgt 54,32 kwh/(m²x·a) der Primärenergieverbrauchswert liegt bei 59,75 kwh/(m²x·a) in der „Klasse B“. Energieträger ist Heizöl für einer Zentralheizung Das Baujahr der des Gebäudes ist 1986/2021.
- Bezug:** Nach Kaufpreiszahlung
- Wohngeld:** EUR 480,-
- Kaufpreis:** € 675.000,-- zzgl. Doppelgarage und Stellplätze € 20.000,-- zuzüglich
- Käuferprovision:** 2,38% 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.