



## 85567 Grafing bei München

Altersgerecht, ruhig, zentral: Ein Zuhause für einen neuen Lebensabschnitt



**649.000 €**

Kaufpreis

**73,71 m²**

Wohnfläche

**11,32 m²**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

[k.pommerenke@finestep.de](mailto:k.pommerenke@finestep.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,71 m²
Nutzfläche	11,32 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	14

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
Hausgeld	280 €
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.07.2034
Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	55.10
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B



## Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Fahrradraum	✓
seniorengerecht	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

Wohnung & Gebäude

- ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer mit offenem Wohn-/Essbereich
- Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> und zugehörigem Gartenanteil (Sondernutzungsrecht), Südwestausrichtung
- Eiche-Dielenparkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen, einzeln regulierbar
- Feinsteinzeugfliesen in großem Format in beiden Bädern
- Hochwertige Sanitärausstattung, u. a. mit Wanne und bodengleicher Dusche
- Elektrische Rollläden an allen bodentiefen Fensterelementen
- Farb-Video-Sprechanlage
- Glasfaseranschluss in der Wohnung
- Zentrale Wasserenthärtungsanlage
- Barrierearmer Zugang mit Aufzug
- Kellerabteil
- Fahrradkeller



- Tiefgaragenstellplatz – vorbereitet für Wallbox/Ladeeinrichtung

#### Gebäudekonzept

- Massivbauweise mit monolithischem Ziegelmauerwerk
- Energieeffizienzhaus-55-Standard
- Wärmeversorgung über Nahwärmenetz (Biogas-basiert)
- Wohnensemble mit gestalteten Grün- und Gemeinschaftsbereichen
- Außenflächen mit bepflanzten Bereichen, Hochstämmen und gemeinschaftlichen Nutzpflanzflächen
- Tiefgaragenstellplatz vorbereitet für E-Mobilität



## Beschreibung

Diese besondere Gartenwohnung richtet sich an Menschen, die ihr Leben bewusst neu ausrichten möchten: weniger Fläche, mehr Qualität, mehr Ruhe und ein Höchstmaß an Komfort. Sie bietet den idealen Rahmen für alle, die sich im besten Alter von einem großen Haus trennen und in eine durchdachte, wertige Wohnform wechseln möchten – zentral gelegen und dennoch geschützt, überschaubar und zugleich großzügig im Lebensgefühl.

Das Wohnen auf einer Ebene, der barrierearme Zugang und die klare Architektur schaffen beste Voraussetzungen für altersgerechtes, langfristig komfortables Wohnen. Bereits beim Betreten des Hauses wird spürbar, dass hier nicht kurzfristige Trends, sondern zeitlose Materialien und langlebige Qualität im Vordergrund standen: harmonische Farbwelten, hochwertige Terrazzo- und Designfliesen sowie sorgfältig ausgewählte Leuchten prägen ein Umfeld, das Ruhe vermittelt und Sicherheit gibt.

Auf rund 73,71 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine Wohnlösung, die bewusst auf Effizienz und Großzügigkeit zugleich setzt. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist lichtdurchflutet, klar strukturiert und leicht zu möblieren – ideal für einen neuen Lebensabschnitt, in dem Alltag und Genuss mühelos ineinandergreifen. Die bodentiefen Fenster schaffen fließende Übergänge und holen den Garten als natürlichen Bestandteil des Wohnens ins Haus.

Die Terrasse mit ca. 12,32 m<sup>2</sup> und der zugehörige Gartenanteil bieten einen geschützten Außenraum, der ohne großen Pflegeaufwand Lebensqualität schenkt. Hier lässt sich der Wunsch nach Natur, Ruhe und Rückzug verwirklichen, ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu müssen – ein wertvoller Aspekt gerade für Menschen, die bewusst kleiner, aber komfortabler wohnen möchten.

Der private Schlafbereich ist ruhig zum Innenhof ausgerichtet und als echte Ruhezone konzipiert. Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit und ein angenehmes Raumgefühl; der angrenzende Garten steht Ihnen exklusiv zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästezimmer, Homeoffice oder für unterstützende Betreuung im Alltag.

Zwei hochwertig ausgestattete Bäder unterstreichen den Anspruch an altersgerechten Komfort: großzügige Bewegungsflächen, klare Linien und langlebige Materialien sorgen für Alltagstauglichkeit und Sicherheit, ohne auf Eleganz zu verzichten. Ein separater Kellerraum ergänzt das Raumangebot sinnvoll und unterstützt das strukturierte Verkleinern.

Das gesamte Neubauensemble überzeugt durch eine ruhige, identitätsstarke Architektur, naturnahe Gartenbereiche und eine nachhaltige Bauweise. Die Energieversorgung über ein Nahwärmenetz mit einem Primärenergiefaktor von 0,0 (Biogas) bietet nicht nur ökologische Vorteile, sondern auch langfristige Kosten- und Planungssicherheit – ein wichtiger Aspekt für die Zukunft.

Eichenparkett, großformatige Feinsteinfliesen und eine individuell regulierbare Fußbodenheizung in allen Räumen schaffen ein behagliches, konstantes Wohnklima. Alles ist darauf ausgelegt, den Alltag zu erleichtern und gleichzeitig ein hochwertiges, stilvolles Zuhause zu bieten.

Diese Gartenwohnung ist die Antwort auf eine bewusste Lebensentscheidung.  
Für Menschen, die loslassen möchten – ohne auf Qualität zu verzichten.  
Für Menschen, die heute an morgen denken.  
Ein Zuhause, das Sicherheit, Ruhe und Lebensqualität vereint.

## Lage

Grafring zählt zu den Orten, die ihre historische Identität bewahrt haben und dennoch offen für



Neues sind. Der Marktplatz bildet das lebendige Zentrum: kleine Läden, Cafés, Bäckereien, Wochenmarkt, Apotheke, Ärzte – alles liegt eng beieinander und ist in wenigen Minuten erreichbar. Diese Nähe schafft ein Wohngefühl, das man heute nur selten findet: überschaubar, persönlich und intuitiv vertraut.

In genau dieses Umfeld fügt sich Ihre Gartenresidenz ein. Auf dem Gelände der ehemaligen Dampfmolkerei entstand ein Wohnquartier, das den Charakter der Altstadt aufgreift und zeitgemäß weiterdenkt. Materialien, Formen und Begrünungselemente sind so gewählt, dass sie die Historie des Ortes sichtbar respektieren und zugleich ein modernes Wohnambiente erzeugen. Die Wege sind ruhig, gepflegt und klar geführt; architektonische Linien und natürliche Gestaltung setzen feine Akzente, ohne sich in den Vordergrund zu drängen. Alles wirkt stimmig, harmonisch und bewusst gestaltet.

Trotz der zentralen Lage genießt man hier eine bemerkenswerte Ruhe. Die Innenbereiche sind geschützt und Naturdetails wie Spalierobst oder sorgfältige Bepflanzungen schaffen eine Atmosphäre, die den Ort angenehm entschleunigt. Es ist ein Wohngefühl, das Nähe zur Stadt und Rückzug zugleich ermöglicht.

Auch die Mobilität überzeugt: Der S-Bahnhof Grafing Stadt ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach München. Der nahegelegene Regionalbahnhof verbindet Grafing schnell mit Rosenheim und weiter Richtung Alpen – ideal für Pendler, Wochenendausflüge oder alle, die Flexibilität schätzen. Und nur wenige Minuten außerhalb der Altstadt beginnt die typisch oberbayerische Landschaft mit ihren Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln.

Ihre Wohnung verbindet damit das Beste aus zwei Welten: die Authentizität eines gewachsenen Stadtkerns und die Qualität einer modernen Wohnanlage. Ein Ort, der Grafing neu interpretiert – und Wohnen ermöglicht, das spürbar mehr kann.

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. In der ersten Angebotsphase erheben wir keine Maklercourtage auf der Käuferseite. Im folgenden wird die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % USt. fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München [www.finestep.de](http://www.finestep.de)









































