



85567 Grafing

Ruhiges Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien nahe S-Bahn-Station Grafing



2.900.000 €

Kaufpreis

880 m²

Wohnfläche

1524 m²

Grundstücksfläche

32

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH
Christopher Kessler
Tel.: 089 749830-20
c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	880 m ²
Grundstücksfläche	1.524 m ²
Zimmer	32
Badezimmer	9
Balkone / Terrassen	10
Stellplätze	9
Wohneinheiten	10
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.900.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	97.540 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.12.2022
gültig bis	31.12.2032
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	118.5
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	1983
letzte Modernisierung	2016
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Fenster	✓
---------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

unterkellert

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



Beschreibung

Das nachhaltig bewirtschaftete Mehrfamilienhaus ist über 2 Eingänge begehbar. Es wurde in massiver Ziegelbauweise mit klassischem Satteldach erbaut und verfügt über eine klassische Münchner Rauputzfassade. Beheizt werden die zehn Wohneinheiten durch eine 2016 erneuerte Ölbrennwertheizung, ein Fernwärmeanschluss liegt in der Straße. Neben den jeweils drei Wohnungen im Erdgeschoss, im ersten und im zweiten Obergeschoss wurde das Haus 1991 um eine großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss erweitert. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Süd-West-Terrassen mit Zugang zum Gemeinschaftsgarten. Die darüberliegenden Balkone der Nachbarwohnungen messen praktische 9 m² und sind nicht weniger sonnig. Aufgrund bestehender Mietverhältnisse und regelmäßigen Mieteinnahmen ist das Objekt hervorragend als langfristige Anlage geeignet. Die große und die kleine DG-Wohnung sind frei. Sie können das Objekt problemlos an das Fernwärmenetz von Rothmoser anschließen, die Kosten liegen inkl. Übergabestation bei ca. 33.000 netto. Eine Förderung ist möglich.

Lage

Grafring (13.000 Einwohner) liegt 25 km südöstlich von München. Die reizvolle Umgebung, das historische Stadtbild, die optimale Infrastruktur, machen Grafring zu einem äußerst gesuchten Wohnort im Münchner Südosten. Der Ort zählt zudem zu den wachstumsstärksten Kommunen im Landkreis Ebersberg. Die Immobilie liegt 5 Min. fußläufig vom Ortszentrum entfernt in einer ruhigen Wohngegend. Zum Bahnhof sind es nur 7 Gehminuten. Mit der Express-Bahn erreicht man in nur 15 Minuten ab Ortsteil "Grafring Bahnhof" den Münchner Ostbahnhof. Mit der S-Bahn von "Grafring Stadt" gelangt man in 35 Min. in die Münchner Innenstadt. Das mittelalterliche Wasserburg ist nur in einer halben Stunde erreichbar.

Sonstige Angaben

2016 Einbau Brennwertheizung der Marke Viessmann
2022 neue Schließanlage
2024 Umstellung der Wasserzählerablesung auf Funk

Da in dem Angebotspreis die Garagen und Stellplätze im Wert von ca. 110.000 EUR enthalten sind, reduziert sich der Quadratmeterpreis des Hauses um den entsprechenden Faktor auf 3.177 EUR pro m².











GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLÄUER
Immobilienvermittlung seit 1972

