



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	✓

Preise & Kosten

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

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

**Zustand**

Baujahr	1983
letzte Modernisierung	2016
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Bad

Fenster	✓
---------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

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 Münchener Rauputzfassade. Beheizt werden die zehn Wohneinheiten durch eine 2016 erneuerte Ölheizung, 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

Graffing (13.000 Einwohner) liegt 25 km südöstlich von München. Die reizvolle Umgebung, das historische Stadtbild, die optimale Infrastruktur, machen Graffing zu einem äußerst gesuchten Wohnort im Münchener 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 "Graffing Bahnhof" den Münchener Ostbahnhof. Mit der S-Bahn von "Graffing Stadt" gelangt man in 35 Min. in die Münchener Innenstadt. Das mittelalterliche Wasserburg ist nur in einer halben Stunde erreichbar.

Sonstige Angaben

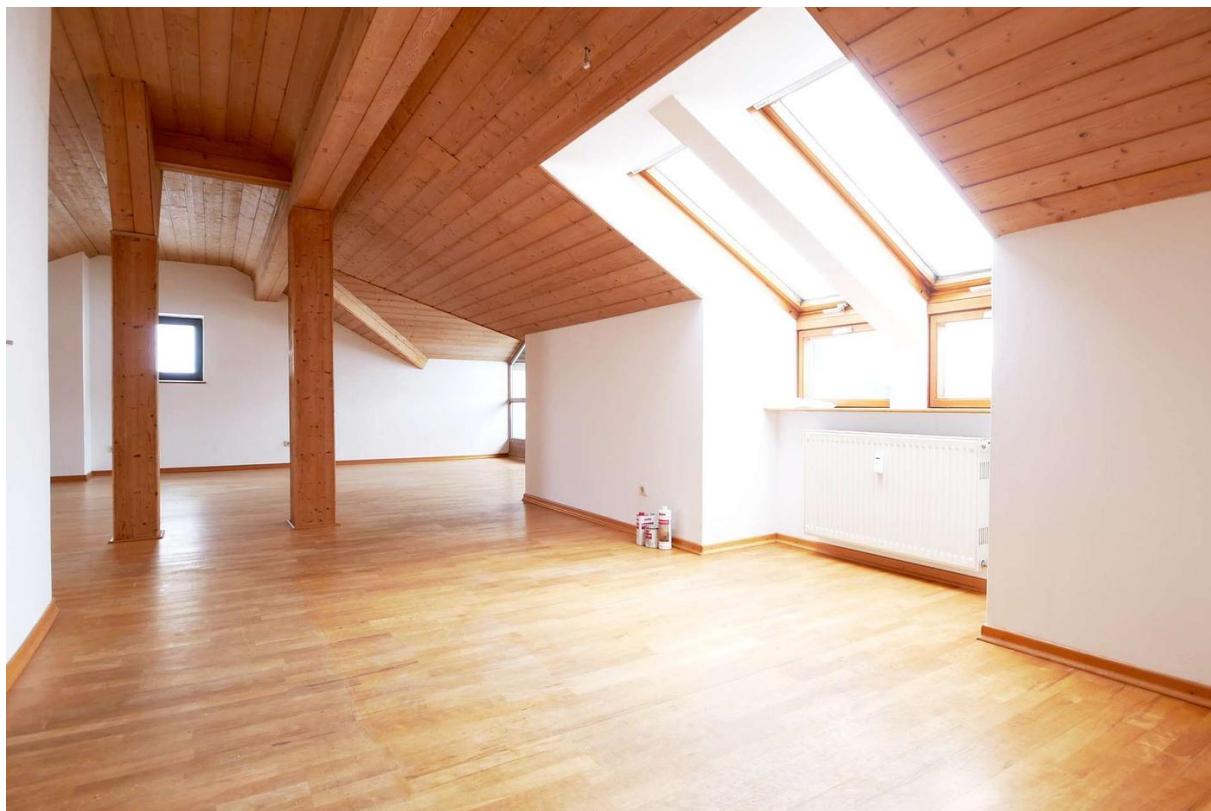
2016 Einbau Brennwertheizung der Marke Viessmann
2022 neue Schließanlage
2024 Umstellung der Wasserzählerablesung auf Funk

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



**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972

