



85567 Grafing bei München

Haus der vielen Möglichkeiten in Grafing: Mehrgenerationenhaus mit großem Gestaltungsspielraum



THOMAS KORELL



REMAX Prime Immobilien

685.000 €

Kaufpreis

241 m²

Wohnfläche

321 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

**Selbstständiger Immobilienmakler
bei RE/MAX Prime**

Thomas Korell

Tel.: 0049899042046804

thomas.korell@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	241 m ²
Grundstücksfläche	321 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

Ab-Datum	11.05.2026
----------	------------

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	685.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.04.2035
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	215.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G



Ausstattung

Befuerung

Öl



unterkellert

unterkellert

ja

Beschreibung zur Ausstattung

RE/MAX Prime präsentiert Ihnen ein attraktives Immobilienangebot, das Solidität, ein außergewöhnliches Entwicklungspotential und hervorragende Investitionsperspektiven miteinander vereint.

Die Besonderheiten auf einen Blick:

- + Eine Wohnfläche von derzeit ca. 201 m², die großzügigen Lebensraum für individuelle Wohnkonzepte bietet
- + Ein kompaktes Grundstück von ca. 321 m² mit schönem, alten Baumbestand und kleinen, pflegeleichten Grünflächen
- + Eine gute Bausubstanz, die die Wertbeständigkeit Ihres neuen Eigentums unterstreicht
- + Liebevoll gestaltete Details an der Aussenfassade im Stil des oberbayerischen Voralpenlandes
- + Erd- und Obergeschoss verfügen über sonnige Freibereiche – ideal für entspannte Stunden im Freien
- + Eine bereits ausgebaute Einheit im Dachgeschoss bietet dem künftigen Eigentümer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:
 - ++ bei Eigennutzung ausreichend Platz beispielsweise für ein separates HomeOffice oder Teenagerstudio
 - ++ oder nach Ausbau gem. vorliegender Baugenehmigung ein renditestarkes Mietapartment
- + Praktisches Gartenhaus für Geräte und Utensilien
- + Teils elegante Parkettböden, die nach Überarbeitung den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleihen
- + Zwei geräumige, abschließbare Garagen, die Sicherheit für Ihre Fahrzeuge bieten
- + Ein weiterer, gepflasterter Außenstellplatz
- + Zusätzlicher, beheizbarer Hobby-/ Multifunktionsraum mit knapp 32 m² im Untergeschoss mit neuwertiger Küchenzeile und angegliedertem Dusch-WC bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + Großzügige weitere Lagerräume und Nutzflächen im Keller- bzw. Dachgeschoss
- + Das Objekt liegt im Entwicklungsgebiet eines lokalen Anbieters für Fernwärme

Die baujahrestypische Innenausstattung des Objekts bietet nun die Möglichkeit, diese nach Ihren eigenen Vorstellungen und Präferenzen neu zu gestalten und zu modernisieren.

Als Anregung und Inspiration haben wir für Sie beispielhaft einen virtuellen Rundgang erstellt, in dem wir Ihnen kreative Ideen zur Neugestaltung des Innenausbaus zeigen möchten:
<https://neo.foyr.com/toolv2/magiktour/index.html?view=68c91b3f10fed4d7085d0f28>

Immobilien schlafen nicht – und wir eigentlich auch nicht.

Doch wenn wir uns ausnahmsweise doch einmal etwas Schlaf gönnen, haben wir vorgesorgt: Unsere digitale Assistentin „Alexa Prime“ von RE/MAX Prime ist rund um die Uhr für Sie da. Sie können jederzeit anrufen – 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche – und bekommen Antworten auf Ihre ersten Fragen oder können direkt einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Die Telefonnummer finden Sie selbstverständlich in den Exposé-Bildern zum Objekt. Also: Rufen Sie einfach an – egal, wann es Ihnen passt!



Beschreibung

Haus der vielen Möglichkeiten in Grafing-Bahnhof – Zwei- bzw. Mehrgenerationenhaus mit Substanz und Perspektive

Besonders attraktiv: das Gebäude ist nach Auszug der Eigentümer nun komplett bezugsfrei – ideal für Eigennutzer, die zeitnah einziehen oder Kapitalanleger, die flexibel und renditestark vermieten wollen.

Eine weitere, wohnwirtschaftliche Nutzungsreserve auf Grundlage einer bereits erteilten Baugenehmigung liegt vor.

Inmitten einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend des Ortsteils Grafing-Bahnhof – einer prosperierenden Kommune im oberbayerischen Landkreis Ebersberg – präsentieren wir Ihnen ein vielseitig nutzbares Mehrgenerationenhaus, das mit architektonischem Charme, solider Bausubstanz und durchdachter Raumaufteilung überzeugt.

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1972 errichtet und bis zuletzt von der Eigentümerfamilie genutzt und bildet als Kopfhaus den Teil eines Gebäudeensembles. Dank sehr zentraler Lage in Grafing-Bahnhof innerhalb einer ruhigen Tempo 30-Zone liegt der Bahnsteig gerade einmal 3 Minuten fußläufig entfernt.

Ein Haus mit klarer Struktur – und vielfältigem Potenzial

Auf einem Grundstück von ca. 321 m² erstreckt sich eine Wohnfläche von derzeit ca. 201 m². Die zwei eigenständigen Wohneinheiten im Erd- bzw. Obergeschoss mit ca. 93 m² bzw. 108 m² Wohnfläche sind durchdacht und familienfreundlich konzipiert, lichtdurchflutet und mit jeweils separaten Küchen samt naheliegender Speis ausgestattet.

Jede der zwei Wohnungen verfügt über ein sehr geräumiges Badezimmer mit Badewanne und getrennter Dusche sowie einem separaten Gäste-WC. Die Wohn- und Schlafräume bieten ausreichend Platz für individuelle Lebensstile. Besonders hervorzuheben sind die großzügige Terrasse bzw. der einladende Balkon auf der Südseite, die über die jeweiligen Wohn- und Schlafzimmer direkt zugänglich sind und zum Verweilen in der Nachmittagssonne oder Begrüßen des neuen Tages einladen.

Im Untergeschoss befindet sich neben mehreren, abschließbaren Lagerräumen und der Haustechnik ein sehr großzügiger, separat nutzbarer und beheizter Hobbyraum.

Auf Basis einer aktuellen, rechtskräftig erteilten Baugenehmigung durch das Landratsamt Ebersberg kann die bislang für private Zwecke bereits voll ausgebaute Einheit im Dachgeschoss nun insbesondere durch den Einbau zweier großer Gauben (davon eine mit Austritt) in eine vermietbare, dritte Wohnung umgewandelt werden.

Somit lässt sich die Gesamtwohnfläche des Gebäudes um ca. 40 m² erweitern.

Dieses Objekt ist eine seltene Gelegenheit – ob für Investoren, die eine renditestarke Kapitalanlage suchen, oder für Familien, die generationsübergreifendes Wohnen mit Rückzugsmöglichkeiten verbinden möchten. Eine Immobilie mit nachhaltigem Wert in einer der begehrtesten Wohnlagen Süddeutschlands.

Lage

Grafing bei München im Landkreis Ebersberg gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im südöstlichen Umland der Landeshauptstadt und vereint ländlichen, authentischen Charme mit urbanem Komfort.

Grafing-Bahnhof bildet einen Gemeindeteil und liegt circa zwei Kilometer westlich des



Marktzentrums. Regelmäßige MVV-Busverbindungen sowie ein gut ausgebauter Fahrradweg sorgen für eine mühelose Anbindung.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrstechnische Lage:

Grafring-Bahnhof ist ein wichtiger Regionalverkehrsknoten und verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Neben den S-Bahnlinien S6 bzw. S4 bieten die Regionalzüge aus Salzburg/Rosenheim die Möglichkeit, in weniger als 15 Fahrminuten am Münchener Ostbahnhof zu sein.

Das Objekt liegt gerade einmal drei Gehminuten vom Bahnhof entfernt und ist somit besonders attraktiv für Pendler von und nach München bzw. Rosenheim.

Für Autofahrer ist die Autobahn A94 über die Bundesstraße B304 in ca. 15 Kilometern erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Der nächstgelegene Flughafen München FJS ist ca. 45 Kilometer entfernt.

Grafring bietet eine perfekte Kombination aus hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und hervorragender Anbindung – ideal für alle, die naturnah leben und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die aktuelle Wohnfläche durch einen aktiven Laserscan überprüfen und durch einen spezialisierten, externen Anbieter die Wohnflächenberechnung erstellen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Grundstücksgröße nicht überprüft bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1970 aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen auch wirklich erbaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivauftrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

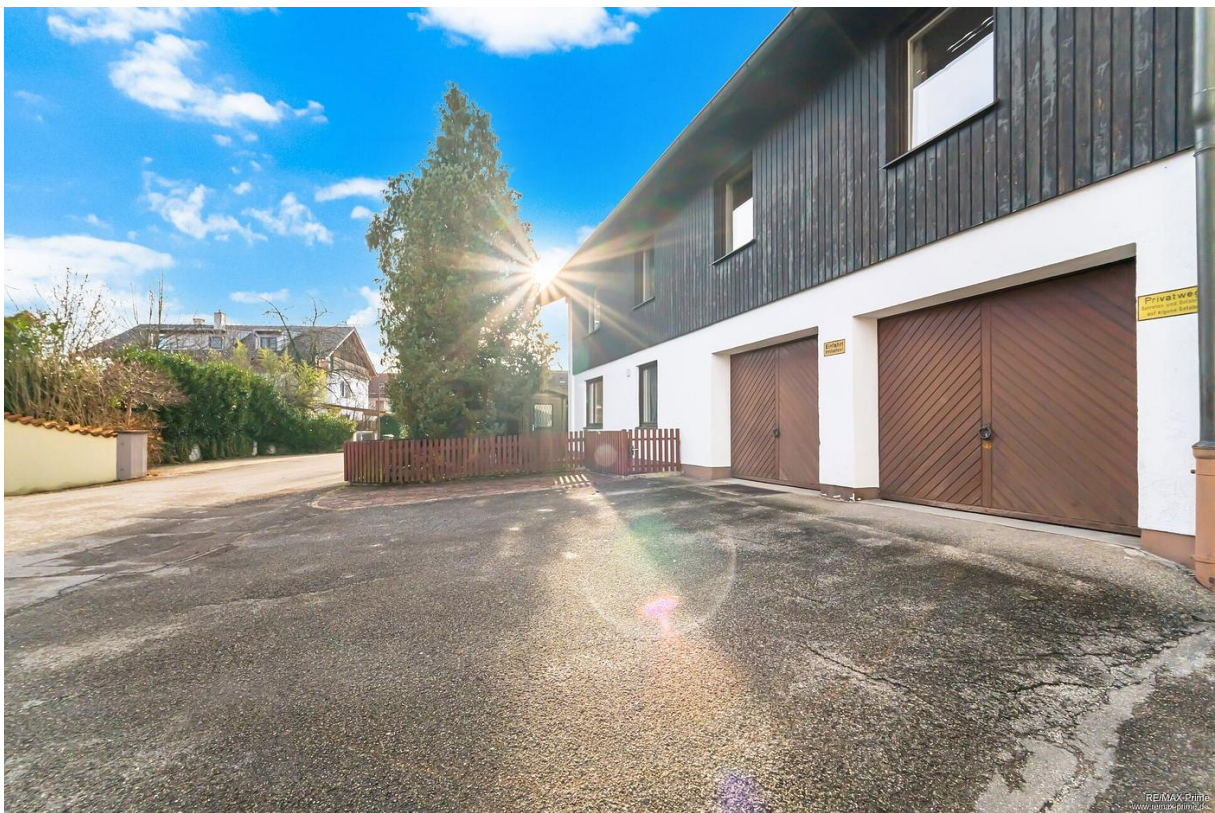
In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 11.05.2026 - Änderungen vorbehalten





























Hobby
NF: 31.94 m²

Heizung/Dusche
NF: 10.73 m²

Heizlager
(nicht zugänglich)
NF: ca. 9.50 m²

Keller 3
NF: 13.08 m²

Keller 2
NF: 13.82 m²

Diele
NF: 8.88 m²

Keller 1
NF: 15.82 m²

Treppenhaus
NF: 7.13 m²

Grundriss: Keller

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



Terrasse zu 1/2
GF: 31.98 m²
WF: 15.99 m²

Zimmer
WF: 18.35 m²

Wohnen
WF: 27.61 m²

Küche
WF: 9.43 m²

Flur
WF: 2.25 m²

Abstell.
WF: 2.03 m²

Bad
WF: 6.76 m²

Garage
[nicht zugänglich]
NF: ca. 28.50 m²

Diele
WF: 9.02 m²

Treppenhaus
NF: 7.29 m²

WC
WF: 1.62 m²

Zuegung

Grundriss: EG

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



Zimmer
NF: 32.71 m²

Diele
NF: 10.52 m²

Abstell. 2
NF: 6.68 m²

Abstell. 3
NF: 9.54 m²

Flur
NF: 2 m²

Freiportalk
NF: 4.17 m²

WE 03

Küche
NF: 3.79 m²

Bad
NF: 4.11 m²

Abstell. 1
NF: 4.9 m²

Grundriss: DG

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



Grundriss: OG

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!



Thomas Korell
KI-Assistenz
Telefon 089 628 24 185

Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 24 185

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 24 185**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

TK

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de