

85567 Grafing bei München

Zukunftstarker Fernwärmeanschluß: 2-Zimmer-Wohnung in Grafing zum Eigennutz oder Kapitalanlage



Bild mittels KI
bearbeitet oder
erstellt



Wolfgang Brenninger
Immobilienmakler (IHK)

Kaufpreis
439.000 €

Wohnfläche
67 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur
Immobilien GmbH

Wolfgang Brenninger
089904204680
wb@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	4 m ²
Wohnfläche	67 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	2900
eis	0.0

Zustand

Baujahr	2017
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Zukunftstarker Fernwärmeanschluß: 2-Zimmer-Wohnung in Grafing zum Eigennutz oder Kapitalanlage

Lage-Beschreibung

Grafing verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Kleinstadt mit einer hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt. Als größte Stadt im Landkreis Ebersberg bietet sie eine ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in einer zentrumsnahen und dennoch angenehm ruhigen Lage. Der historische Marktplatz mit seinen Cafés, Restaurants, Bäckereien und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur einen Katzensprung entfernt und lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Auch Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem zu Fuß.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2027-03-14
Endenergiebedarf	70.00
Primär-Energieträger	BIOENERGIE

Online-ID:
CASCBFUP

Objekt-Nr.:
1000-269



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Der S-Bahnhof Grafing Stadt ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Vom nahegelegenen Bahnhof Grafing Bahnhof verkehren zusätzlich Regionalzüge, die eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt ermöglichen. Mit dem Auto sind München, die Messe München oder die umliegenden Wirtschaftsstandorte ebenfalls gut erreichbar. Der Flughafen München liegt rund 45 Fahrminuten entfernt.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur überzeugt Grafing vor allem durch seinen hohen Freizeitwert. Die sanfte Hügellandschaft des bayerischen Alpenvorlands, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zu den oberbayerischen Seen und den Alpen bieten beste Voraussetzungen für Erholung und aktive Freizeitgestaltung. So genießen Sie die Ruhe und Lebensqualität einer charmanten Kleinstadt, ohne auf die Vorzüge einer guten Anbindung verzichten zu müssen.

Objektbeschreibung

Wohnglück mit Perspektive – Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon in bester Lage von Grafing

Manchmal fühlt sich ein Ort vom ersten Moment an richtig an. Nicht, weil er laut beeindruckt, sondern weil einfach alles stimmig ist. Genau dieses Gefühl vermittelt diese rund 68 m² große 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage, die 2017 fertiggestellt wurde.

Helle Räume, ein durchdachter Grundriss, moderne Ausstattung und eine Lage, in der vieles bequem zu Fuß erreichbar ist, schaffen ein Zuhause, in das man gerne zurückkehrt. Gleichzeitig bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietung.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind alle Räume angenehm erreichbar. Die moderne Einbauküche wird durch die Fenstertür mit französischem Balkon mit viel Tageslicht versorgt und lädt zum Kochen und Genießen ein.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Von hier gelangen Sie auf den überdachten Westbalkon – ein schöner Ort, um nach Feierabend die Sonne zu genießen, den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen.

Auch das Schlafzimmer wirkt hell und ruhig. Die bodentiefe Fenstertür mit französischem Balkon sorgt für eine freundliche Atmosphäre und viel Licht. Das moderne Badezimmer mit großzügiger Dusche fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug oder über das großzügige Treppenhaus erreichbar. Ein Kellerabteil in unmittelbarer Nähe der Wohnung sowie ein großer Fahrradkeller bieten praktischen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Tiefgaragenstellplatz in einem separaten Bereich der Tiefgarage. Für Besucher stehen zudem mehrstündige, kostenfreie Stellplätze zur Verfügung.

Auch energetisch ist die Wohnanlage gut für die Zukunft gerüstet. Niedrigenergie-Planziegel, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie eine nachhaltige Fernwärmeversorgung auf Biogasbasis verbinden Wohnkomfort mit zeitgemäßer Energieeffizienz.

Die Lage rundet das Gesamtpaket ab: Der Grafinger Stadtplatz mit seinen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die S-Bahn erreichen Sie bequem zu Fuß und gelangen von dort schnell nach München. So verbindet diese Wohnung die Lebensqualität einer charmanten Kleinstadt mit einer hervorragenden Anbindung.

Ob als neues Zuhause oder als solide Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, nachhaltiger Bauweise und einer Lage, die heute wie auch in Zukunft gefragt sein wird.

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.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 2015 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen 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 Exklusivvertrag 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.

Hinweis zu Bildern und Visualisierungen

Die in diesem Exposé enthaltenen Fotografien, Grundrisse, Visualisierungen und sonstigen Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung der Immobilie.

Einzelne Abbildungen können digital optimiert, virtuell eingerichtet oder mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt bzw. bearbeitet worden sein. Entsprechende Darstellungen sind unmittelbar am jeweiligen Bild als Visualisierung, Virtuelles Home Staging, KI-generiert oder KI-bearbeitet gekennzeichnet.

Virtuell dargestellte Möbel, Dekorationen, Ausstattungsgegenstände, Renovierungen oder Gestaltungsvorschläge sind – sofern nicht ausdrücklich anders angegeben – nicht Bestandteil des Kauf- oder Mietangebots.

Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung, die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit, sowie die Angaben im notariellen Kaufvertrag bzw. Mietvertrag.

RE/MAX Prime Immobilien empfiehlt allen Interessenten, sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung ein eigenes Bild von der Immobilie und ihrem tatsächlichen Zustand zu machen.

Exposé Stand: 20.07.2026 - Änderungen vorbehalten

Ausstattungs-Beschreibung

Diese behagliche 2-Zimmer-Wohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus vereint Funktionalität, Komfort und eine hervorragende Lage – und das sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer. Mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und sonnigem Balkon bietet dieses Objekt eine seltene Gelegenheit für wertstabilen Wohnen oder lukrative Vermietung.

Für Kapitalanleger:

Profitieren Sie von der soliden Bausubstanz, einem sehr gepflegten Zustand ohne Renovierungsstau und einer gut vermietbaren Größe mit stufenarmem Zugang – gefragt bei Mietinteressenten aller Altersklassen.

Für Eigennutzer:

Einziehen und wohlfühlen. Mit lichtdurchfluteten Räumen, einer großzügigen Küche, modernem Bad mit Dusche und sonnigem Platz im Freien genießen Sie hier ein entspanntes Wohnerlebnis mit hoher Lebensqualität.

Ausstattung im Überblick – durchdacht & vorteilhaft für Käufer

- + Ca. 68 m² Wohnfläche – gut geschnitten, optimal für Singles, Paare, Senioren oder Familien mit einem Kleinkind
- + Wohnung bequem durch Aufzug zu erreichen, ideal für alle Altersgruppen
- + Heller großer Wohn- bzw. Essbereich mit Balkonzugang
- + Großer Westbalkon – sonnig am Nachmittag und Abend – überdacht
- + Helle moderne Küche – praktisch, freundlich und funktional im Alltag
- + Modernes Badezimmer mit Dusche – zeitgemäß und pflegeleicht
- + eigenes großes Kellerabteil
- + separater Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis 29.000,- Euro)
- + Sehr guter Gesamtzustand – kein Renovierungsstau, sofort gepflegter Eindruck
- + Gut vermietet
- + Attraktiv für Kapitalanleger – solide Vermietbarkeit durch Lage, Schnitt und Ausstattung gewährleistet
- + auch ideal für Eigennutzer bei Eigenbedarf – ruhiges Wohnen mit Komfort und Rückzugsmöglichkeiten

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 439.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(439.000,00 Euro Wohnung + 29.000,00 Euro für Stellplätze = 468.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

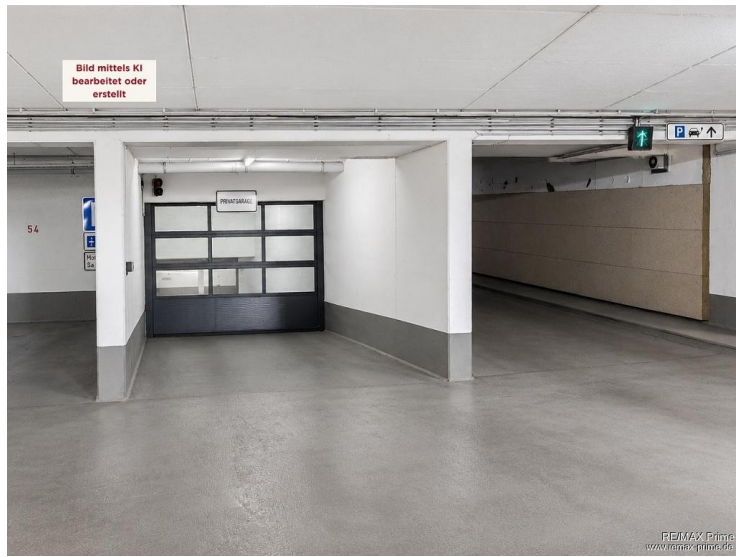
Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

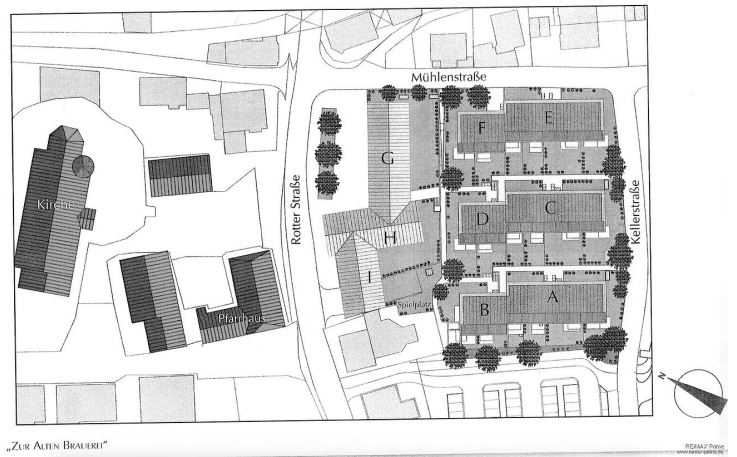
Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Impressionen





LAGEPLAN WOHNUNGEN „ZUR ALTEN BRAUEREI“



Ihr neues Zuhause



ZUR ALTEN BRAUEREI

PERSPEKTIVE

Die Eigentumswohnungen „Zur Alten Brauerei“ mit 39 m² bis 101 m² bieten Ihnen unverwechselbare Vorteile:

Im Herzen der Stadt:
und mit der S4 nach München

Modern und sonnig:
Genießen Sie die Vorteile von Aufzug, Terrasse, Balkon, Dachterrasse oder eines Privatgartens.

Vertrauen und Kontrolle:
Ihr Partner vor Ort
Qualitätskontrolle
des TÜV - SÜD.



REMAX Prime
www.remax-prime.de