STEININGER
HAUSBAU GMBH



DHH in ruhiger Lage (links)

EXPOSÉ • Doppelhaushälfte • Bayern, Deutschland, Ebersberg

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

DHH in ruhiger Lage (links)

OBJEKTADRESSE

Rosenheimer Straße
85567 Grafing

ANSPRECHPARTNER

Katja Steininger
Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975
E-Mail: info@steininger-hausbau.de

ECKDATEN

Landkreis:	Ebersberg
Bundesland:	Bayern
Baujahr:	2027
Wohnfläche:	134 m²
Nutzfläche:	40 m²
Grundstücksfläche:	510 m²
Zimmer:	5
Badezimmer:	1
Gäste WC:	1

Kaufpreis: **849.000 EUR**

Besonderheiten:

Bodenplatte, elektr.Raffstores, Feinsteinfliesen, Garten, Gäste WC, Keller, Luft-/Wasserwärmepumpe, Parkett, PV-Anlage, Terrasse

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

LAGE

Ruhige, familienfreundliche Lage in Grafing

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie viel Grün – ideal für Familien, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Gute Anbindung und Infrastruktur Die S-Bahn-Station Grafing Bahnhof (S4) ist schnell erreichbar, München liegt ca. 25–30?Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich direkt im Ort.
Freizeit und Erholung Grünflächen, Spielplätze, Sportanlagen und die nahegelegenen Seen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.
Attraktive Lage mit Zukunft Grafing überzeugt durch hohe Lebensqualität, die Nähe zu München und die Kombination aus Natur und Stadt – eine wertbeständige Wohnadresse..

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

BESCHREIBUNG

Doppelhaushälfte in Grafing

Willkommen in Ihrer neuen Traumhaushälfte! Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und eine nachhaltige Bauweise. Mit einer Wohnfläche von 134 m² ist es ideal für Familien, die modernen Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Moderner Grundriss mit durchdachter Raumaufteilung – ideal für Familien.

Diese perfekt geschnittene Doppelhaushälfte überzeugt durch eine klare, familienfreundliche Struktur:
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur offenen Küche. mit separater Speisekammer. Im Eingangsbereich befindet sich ein separates Arbeitszimmer. Für Gäste ist das WC mit einer Dusche ausgestattet.

Im Obergeschoss bietet das Haus ein helles Elternschlafzimmer mit Platz für einen großen Wäscheschrank, zwei Kinderzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Familienbad mit Dusche und optional auch Badewanne. Die geschickte Raumaufteilung schafft viel Platz zum Leben und Entspannen – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Im ausgebauten Keller gibt es die Möglichkeit eines zweiten Arbeitszimmers und auch Platz für einen Hobbyraum. Des Weiteren bietet der Hauswirtschaftsraum viel Platz für Waschmaschine und Trockner.

Erdgeschoss – Offenes Wohnen
• offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum großzügigem Garten
• Gäste-WC: Komfortabel und stilvoll ausgestattet inkl. Dusche
• separates Arbeitszimmer
• separater Küchenbereich mit anschließender Speisekammer

Obergeschoss – Entspannte Privatsphäre
• Elternschlafzimmer mit Platz für großen Wäscheschrank
• zwei großzügige Kinderzimmer
• Badezimmer: Großzügiges Familienbad mit Dusche, Waschbecken & WC und optionaler Badewanne

Keller – Mehr Platz
• ein weiteres Homeoffice und ein Hobbyraum

• HWR für Waschmaschine und Trockner

Unser Rundum-Sorglos-Paket für Sie:
Wir begleiten Sie durch den gesamten Bauprozess: Von der ersten individuellen Vorplanung durch unseren Architekten über die behördlichen Genehmigungsverfahren bis hin zur Bodenplatte und Bauüberwachung – wir kümmern uns um alles bis zur Schlüsselübergabe. So können Sie sich entspannt auf Ihr neues Zuhause freuen.

Highlights des Hauses
? Zimmer: 5
? Homeoffice im Erdgeschoss
? Bäder: 1 Badezimmer im OG + 1 Gäste-WC mit Dusche im EG
? Nachhaltigkeit: Klimafreundliches Wohngebäude in Holzfachwerkkonstruktion (KfW40 förderfähig)
? Photovoltaik: PV-Vorbereitung bereits vorhanden

Individuelle Anpassungsmöglichkeiten
Das Haus wird bezugsfertig auf einer Bodenplatte erstellt. Der angegebene Preis umfasst das Grundstück sowie das schlüsselfertige Haus mit Bodenplatte, jedoch ohne Baunebenkosten und voraussichtliche Außenanlagen. Der Grundriss ist änderbar.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit
Die Gebäudebestandteile unseres Hauses erfüllen bereits die hohen Anforderungen einer KfW-Förderung. Für eine nachhaltige Energieversorgung ist das Haus mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Konditionen hierzu entnehmen Sie bitte der *KfW.* Das bezugsfertige Haus umfasst unter anderem sämtliche Bodenbeläge, Malerarbeiten und Sanitärinstallationen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

AUSSTATTUNG

Unsere Häuser bieten Ihnen eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung. Die vorgestellte Projektierung umfasst folgende Leistungen:

BEZUGSFERTIG

• Komplettausstattung mit Elektro-, Sanita?r- und Heizungsinstallation
• Luftwasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung einzelregelbar • Planungs- und Ingenieurleistungen
• Energieausweis (Wärme- und Schallschutznachweiß)
• Statische Berechnungen
• Überwachung Bauprozess / Bauleitung
• Einrichtung der Baustelle
• Lieferung und Montage (einschließlich Transport, Kran, Gerüst, Baustellen-WC, Abfallcontainer)
• Festpreisgarantie
• Fertigstellungsgarantie
• Gewährleistung nach BGB
• Zahlungsplan nach Baufortschritt

SONSTIGES

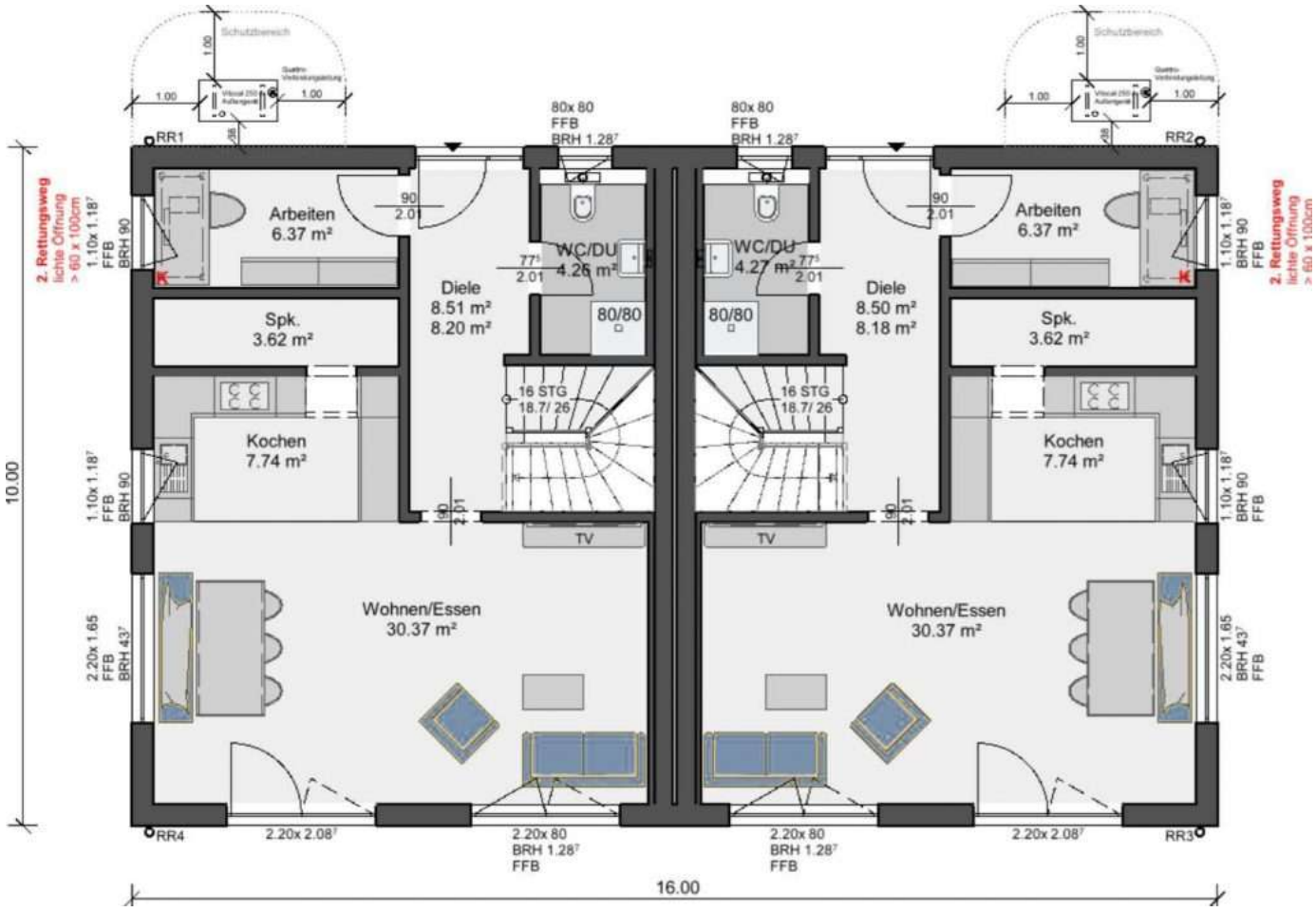
Die Visualisierungen zeigt Ihnen ein Haus, das laut Bebauungsplan gebaut werden darf. Abbildungen zeigen auch optionale Sonderausstattungen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses.
Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Doppelhaushälfte inklusive Grundstück. Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.
Das Grundstück ist mit einem Altbau bebaut und voll erschlossen. Abrisskosten können mit dem Hauskäufer der zweiten DHH geteilt werden.

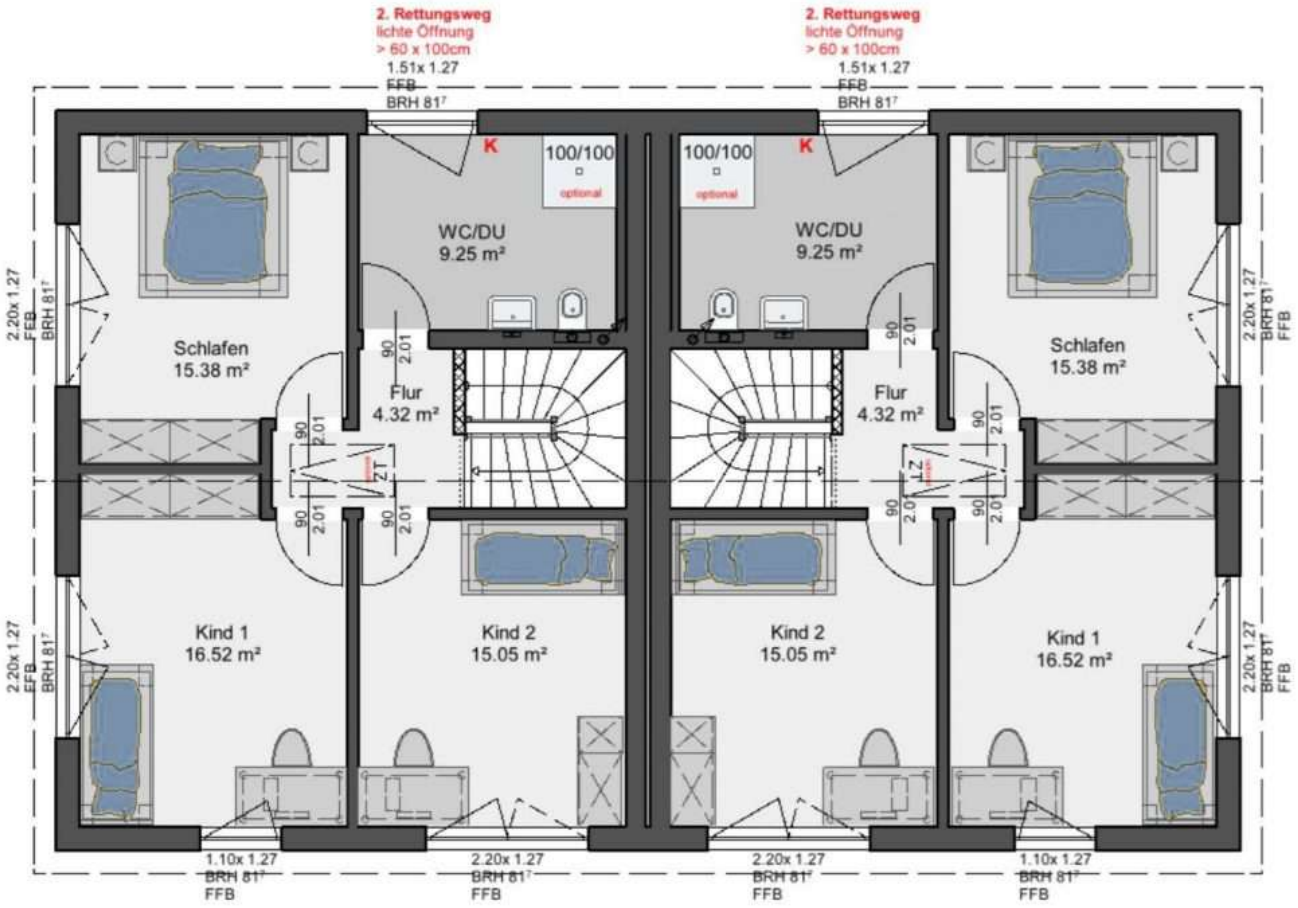
Die Provision ist nur für den Grundstücksanteil 447.500 EUR in Höhe von 15.975,75 EUR (3,57 % inkl. Mwst.) an den Grundstücksmakler fällig.
Bilder und Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen.

Bitte beachten Sie, dass das Angebot auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans erstellt wurde und ein Bauantrag erforderlich ist. Selbstverständlich übernehmen wir die vollständige Antragstellung für Sie – dieser Service ist bereits im Hauspreis enthalten

Copyright © 2026 Steininger Hausbau GmbH

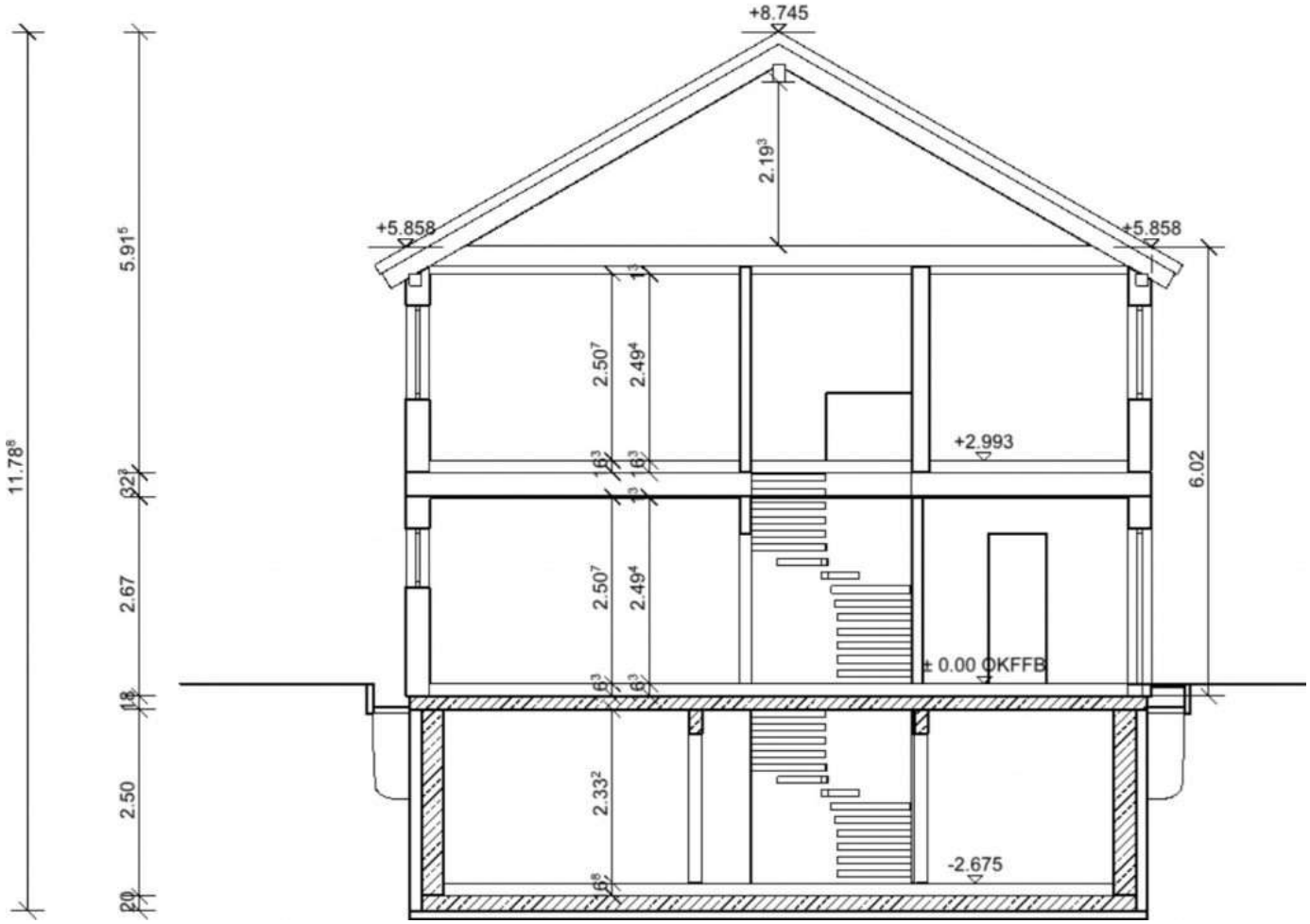
GRUNDRISSE


Schutzbereich
1.00
RR1
RR2
RR3
RR4
80x 80
FFB
BRH 1.28⁷
Arbeiten
6.37 m²
Spk.
3.62 m²
Kochen
7.74 m²
Diele
8.51 m²
8.20 m²
Diele
8.50 m²
8.18 m²
WC/DU
4.25 m²
WC/DU
4.27 m²
80/80
16 STG
18.7/ 26
TV
Wohnen/Essen
30.37 m²
2. Rettungsweg
lichte Öffnung
> 60 x 100cm
1.10x 1.18⁷
FFB
BRH 90
2.20x 1.65
FFB
BRH 43⁷
2.20x 2.08⁷
2.20x 80
BRH 1.28⁷
FFB
10.00
16.00


2. Rettungsweg
lichte Öffnung
> 60 x 100cm
1.51x 1.27
FFB
BRH 81⁷
2. Rettungsweg
lichte Öffnung
> 60 x 100cm
1.51x 1.27
FFB
BRH 81⁷
K
100/100
optional
WC/DU
9.25 m²
K
100/100
optional
WC/DU
9.25 m²
Schlafen
15.38 m²
Flur
4.32 m²
Flur
4.32 m²
Schlafen
15.38 m²
Kind 1
16.52 m²
Kind 2
15.05 m²
Kind 2
15.05 m²
Kind 1
16.52 m²
2.20x 1.27
FFB
BRH 81⁷
1.10x 1.27
FFB
BRH 81⁷
2.20x 1.27
FFB
BRH 81⁷
2.20x 1.27
FFB
BRH 81⁷
1.10x 1.27
FFB
BRH 81⁷

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 30.0°



RECHTLICHES

Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.
Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.
Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.