



STEININGER
HAUSBAU GMBH



KfW40 förderfähig: DHH in ruhiger Lage (links)

EXPOSÉ • Doppelhaushälfte • Ebersberg

KfW40 förderfähig: DHH in ruhiger Lage (links)

OBJEKTADRESSE

85567 Grafing

ANSPRECHPARTNER

Katja Steininger

Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975

E-Mail: info@steininger-hausbau.de

ECKDATEN

Landkreis: Ebersberg
Bundesland: Bayern
Baujahr: 2026
Wohnfläche: 134 m²
Nutzfläche: 40 m²
Grundstücksfläche: 436,5 m²
Zimmer: 5
Badezimmer: 1
Gäste WC: 1

Kaufpreis: **1.005.500 EUR**

Besonderheiten:

Bodenplatte, Garten, Gäste WC, Keller, Luft-/Wasserwärmepumpe, PV Vorbereitung

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..

BESCHREIBUNG

DHH 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 und ausgebautem Keller, jedoch ohne Baunebenkosten und voraussichtliche Außenanlagen.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die Gebäudebestandteile eines Büdenbender-Hauses erfüllen bereits die hohen Anforderungen einer KfW-Förderung. Das bezugsfertige Haus umfasst unter anderem sämtliche Bodenbeläge, Malerarbeiten und Sanitärinstallationen.

Für eine nachhaltige Energieversorgung kann das Haus mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Optional kann ein Batteriespeicher ergänzt werden, um die Energieeffizienz weiter zu steigern.

Dieses Haus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis mit viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute!

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Der Preis beinhaltet das Grundstück inkl. schlüsselfertigem Haus und Keller ohne Baunebenkosten und voraussichtlicher Außenanlagen.

Die Gebäudebestandteile eines Büdenbender-Hauses entsprechen bereits den hohen Anforderungen der KfW-Förderung. Das gesamte Haus erhält nach Wunsch das KfW40 Energieeffizienz Zertifikat für das ein Förderkredit von 100.000 EUR in Anspruch genommen werden kann. Die Konditionen hierzu entnehmen Sie bitte der [REDACTED]

AUSSTATTUNG

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

BEZUGSFERTIG

- Kompletausstattung mit Elektro-, Sanita?r- und Heizungsinstallation
- WEKA 3-Scheiben-Isolierverglasung, mit 7-Kammer- Profil
- Viessmann- Luftwasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung einzelregelbar (nur € 50,–/Monat an Heizkosten)
- Ausstattungsberatung / Werkplanung
(Bemusterung mit einer großen Auswahl an Sanitärobjekten, Fliesen und Bodenbelägen)
- Produktion ausschließlich in Deutschland
- Nur Markenfabrikate deutscher Hersteller
- Planungs- und Ingenieurleistungen (inkl. Bedarfsanalyse, Architektenleistungen, detailliertes Angebot, Bauantragsgespräch, Bauantragsplanung, Vorabzugsplanung)
- Ausfüllen der Versorgungsanträge
- Energieausweis (Wärme- und Schallschutznachweis)
- Statische Berechnungen für Ihr Traumhaus
- Überwachung Bauprozess / Bauleitung
- Einrichtung der Baustelle
- Lieferung und Montage (einschließlich Transport, Kran, Gerüst, Baustellen-WC, Abfallcontainer)
- diffusionsoffene und atmungsaktive Außenwand 36,5 cm (atmo-tec+ Klimawand) ganz ohne Folie und Styropor
- Optional: Keller statt Fundamentplatte (gegen Mehrpreis)
- Festpreisgarantie (22 Monate)
- Gewährleistung nach BGB von bis zu fünf Jahren sowie eine 50-jährige Garantie auf die Grundkonstruktion und Standsicherheit

Keller – ausgebaut und “weiße”Wanne

- Hauswirtschaftsraum mit viel Platz für Waschmaschine und Trockner.
- zwei großzügig gestaltete Räume mit viel Lagerplatz oder als Hobbyräume nutzbar.
- separater Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und trockner.

Erdgeschoss – Offenes Wohnen

- Wohn-/Esbereich: Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur Sonnenterrasse.
- Arbeitszimmer/Homeoffice.

- Gäste-WC mit Dusche
- Küche mit separater Speisekammer

Obergeschoss – Entspannte Privatsphäre

- Schlafzimmer: Geräumiges Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer : Helle Räume, perfekt für Kinder oder Gäste.
- Badezimmer: Großzügiges Familienbad wahlweise mit Dusche oder Badewann

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 (davon 3 Schlafzimmer)
- ? Bäder: 1 Badezimmer im OG + 1 Gäste-WC mit Dusche im EG
- ? Nachhaltigkeit: Klimafreundliches Wohngebäude in Holzfachwerkkonstruktion (KfW40 förderfähig)
- ? inklusive Bodenplatte und bezugsfertigem Keller

Individuelle Anpassungsmöglichkeiten

Das Haus wird bezugsfertig inkl. Bodenplatte und Keller erstellt. Der angegebene Preis umfasst das Grundstück sowie das schlüsselfertige Haus mit Keller, jedoch ohne Baunebenkosten und voraussichtliche Außenanlagen.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die Gebäudebestandteile eines Büdenbender-Hauses erfüllen bereits die hohen Anforderungen einer KfW-Förderung. Das bezugsfertige Haus umfasst unter anderem sämtliche Bodenbeläge, Malerarbeiten und Sanitärinstallationen. Für eine nachhaltige Energieversorgung kann das Haus mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Optional kann ein Batteriespeicher ergänzt werden, um die Energieeffizienz weiter zu steigern.

Jetzt Beratungstermin vereinbaren!

Dieses Haus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis mit viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute!

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

SONSTIGES

Die Visualisierungen zeigen 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 in Höhe von 15.583,05 EUR (3,57 % inkl. Mwst.) an den Grundstücksmakler fällig.

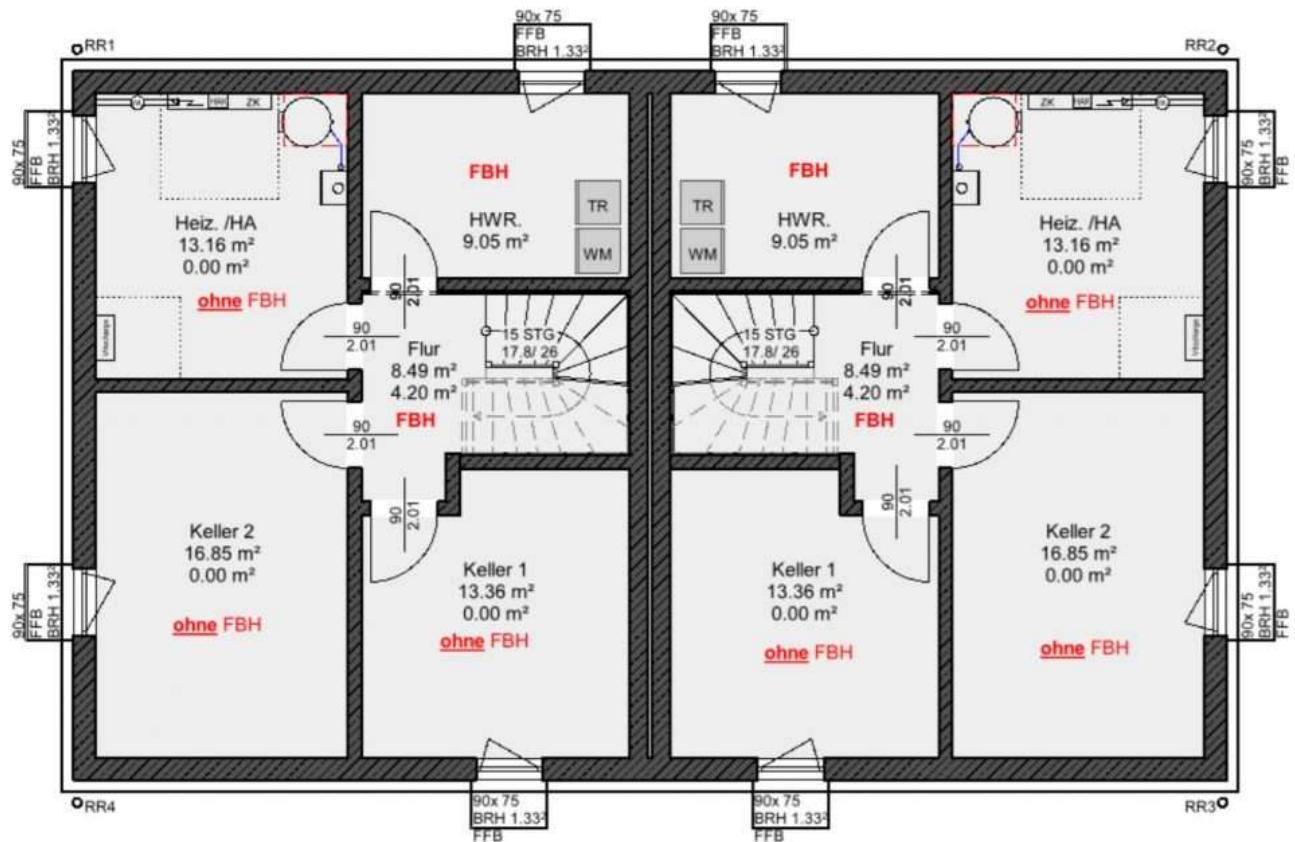
Bilder und Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen.

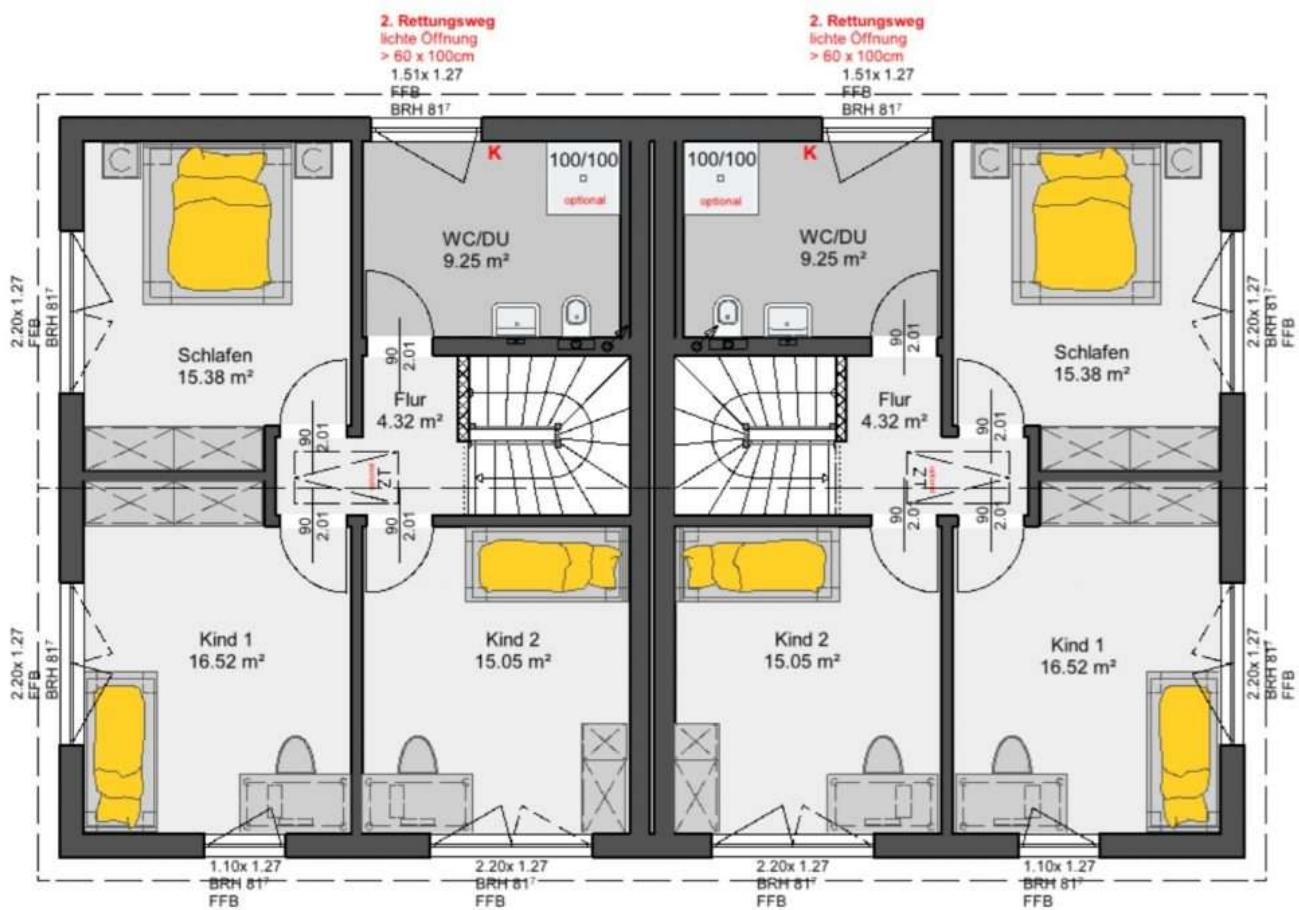
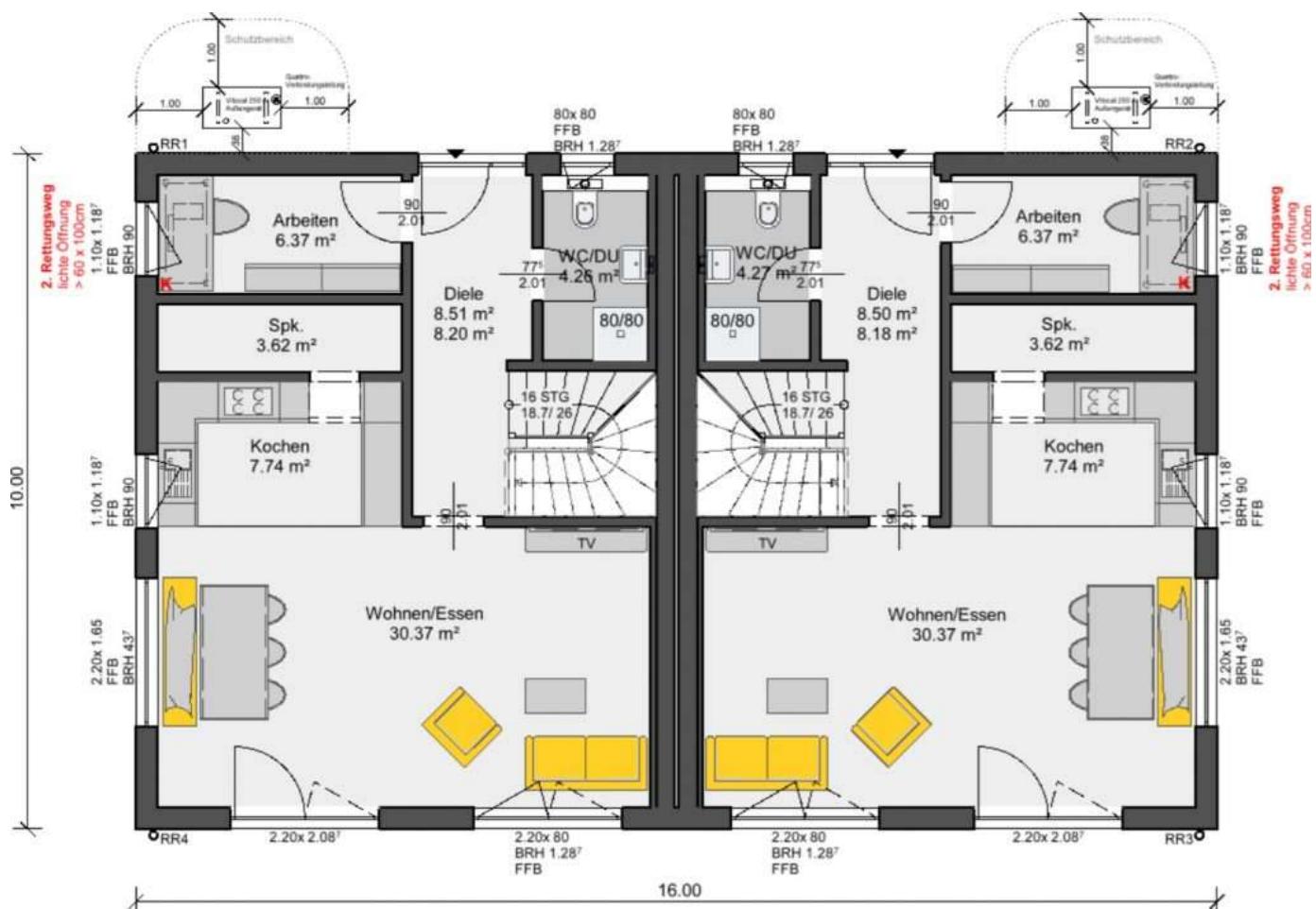
Bitte beachten Sie, dass das Angebot auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans erstellt wurde und ein Bauantrag erforderlich ist. Selbstverständlich übernehmen wir die vollständige Antragstellung für Sie – dieser Service ist bereits im Hauspreis enthalten

FOTOS

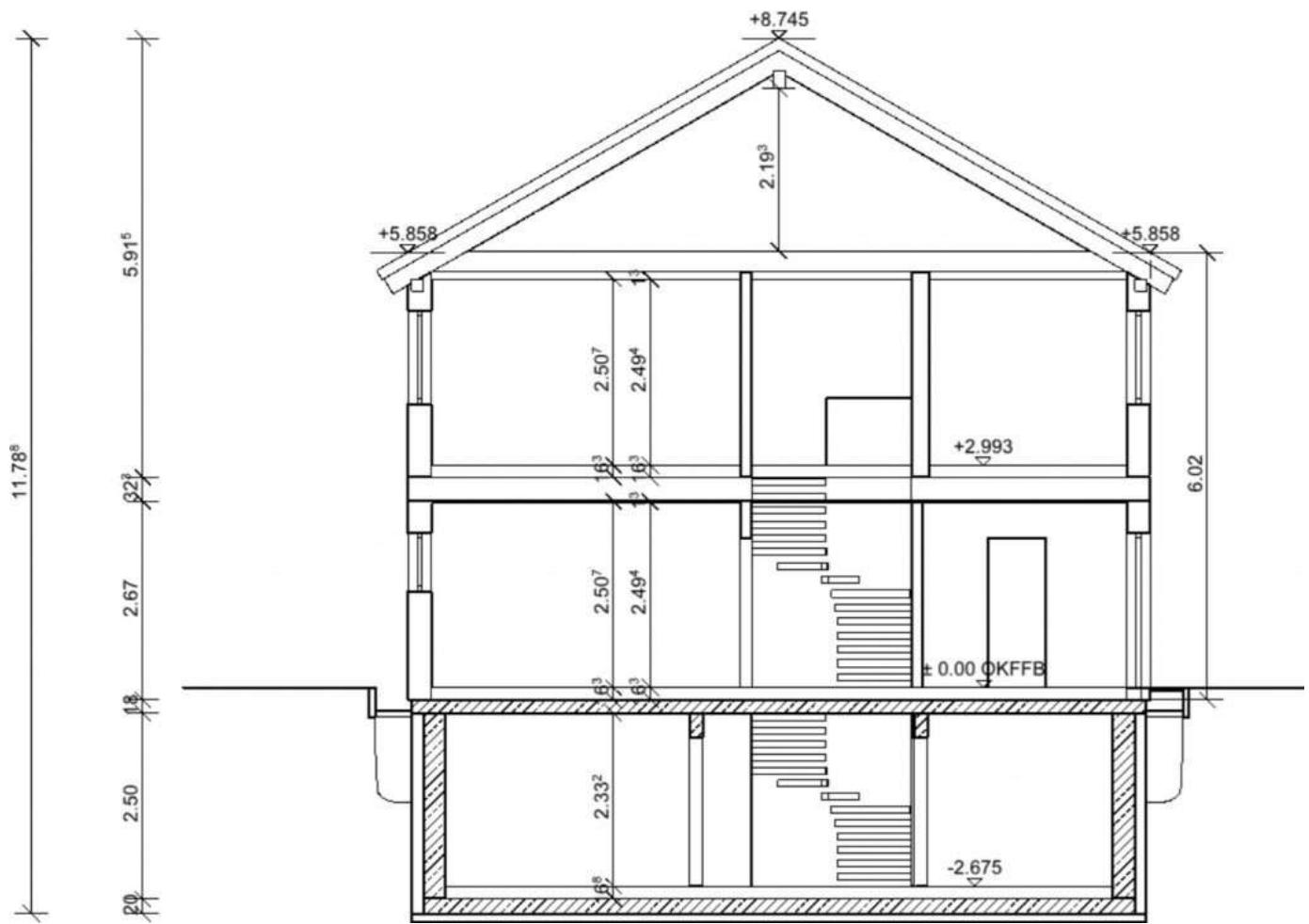


GRUNDRISE





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.