

ERDGESCHOSS

Wohnflächenaufstellung und Grundriss



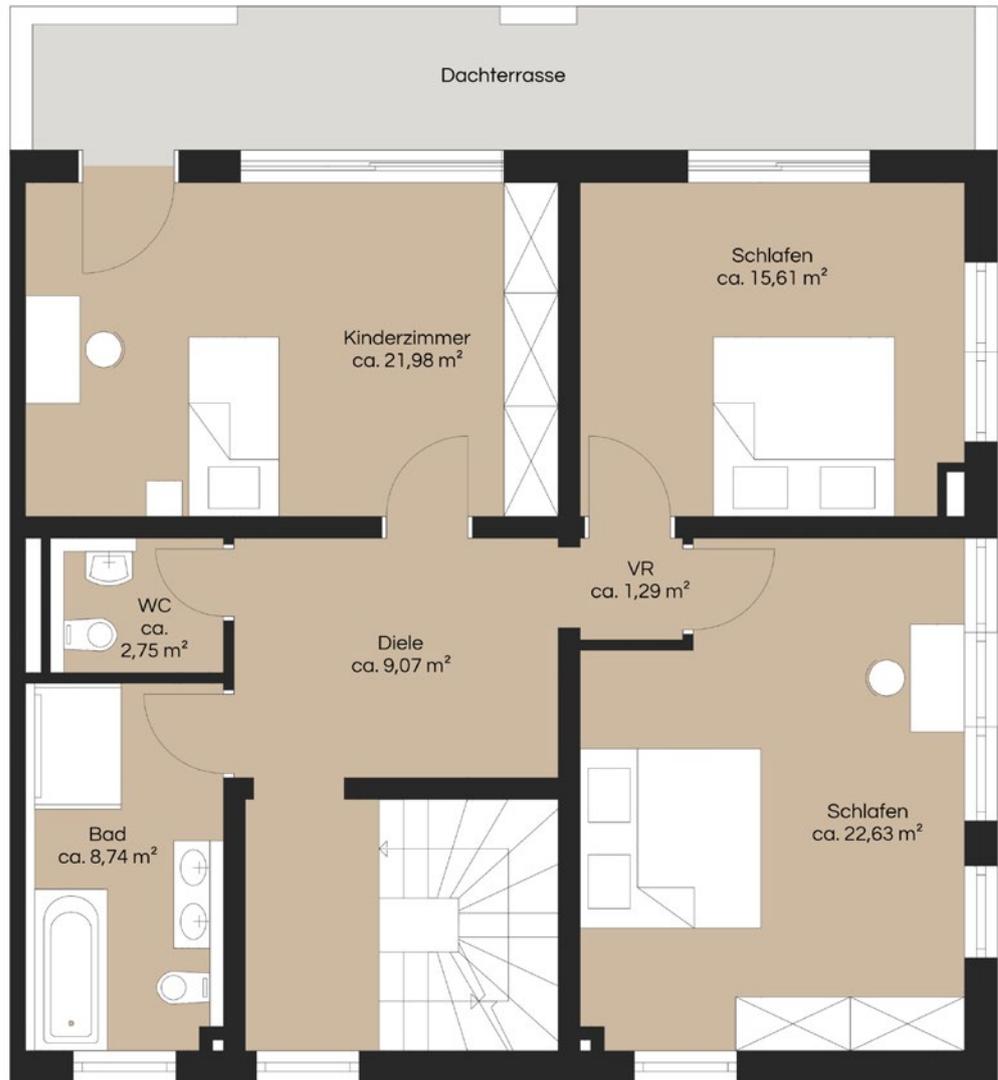
	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss			
Wohnen/Essen/Kochen	55,93		55,93
Flur	11,80		11,80
Diele	7,62		7,62
Office/Büro	15,88		15,88
DU/WC	7,89		7,89
Terrasse 1/2	9,27	9,27	18,54
Gesamt	108,39	9,27	117,66

Alle Angaben in m²

Alle Flächen sind Circa- Angaben

OBERGESCHOSS

Wohnflächenaufstellung und Grundriss



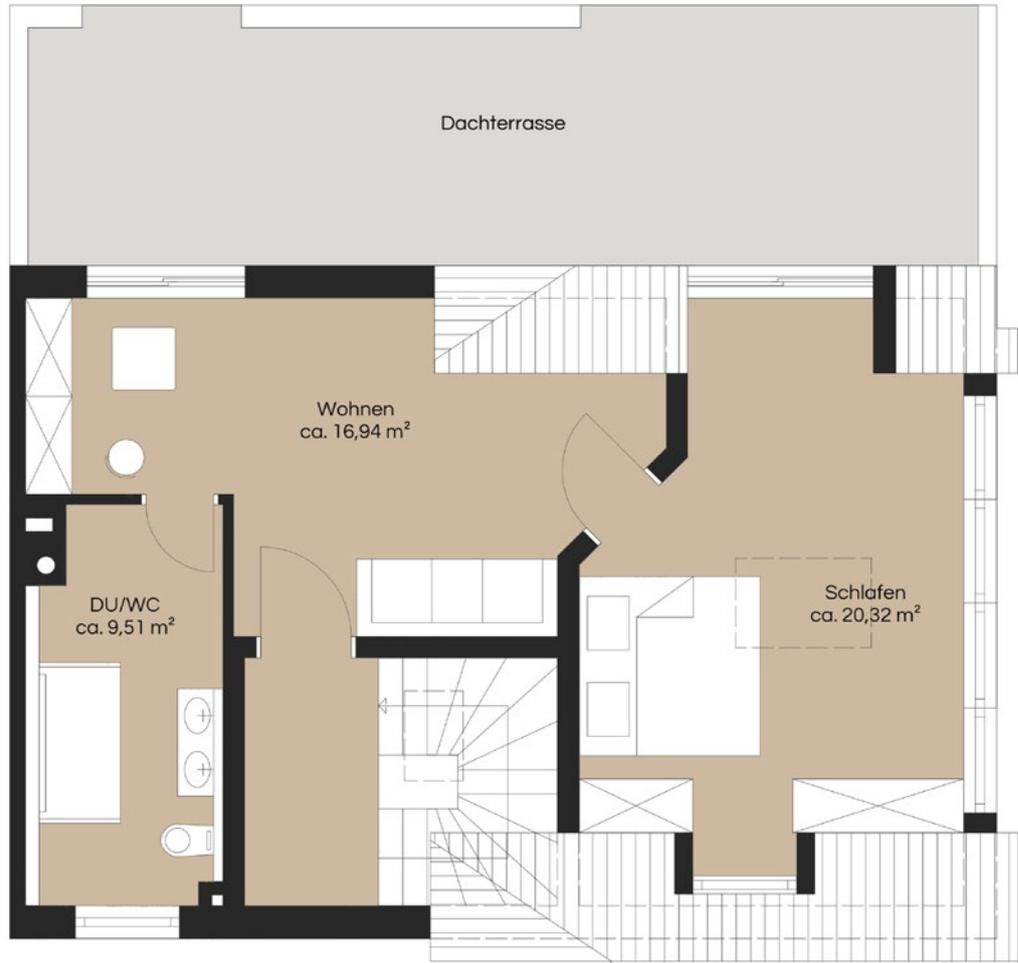
	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss			
Schlafen I	15,61		15,61
Schlafen II	22,63		22,63
Kinderzimmer	21,98		21,98
Diele	9,07		9,07
VR	1,29		1,29
WC	2,75		2,75
Bad	8,74		8,74
Dachterrasse 50%	7,096	7,096	14,19
Gesamt	89,17	7,096	96,26

Alle Angaben in m²

Alle Flächen sind Circa-Angaben

DACHGESCHOSS

Wohnflächenaufstellung und Grundriss

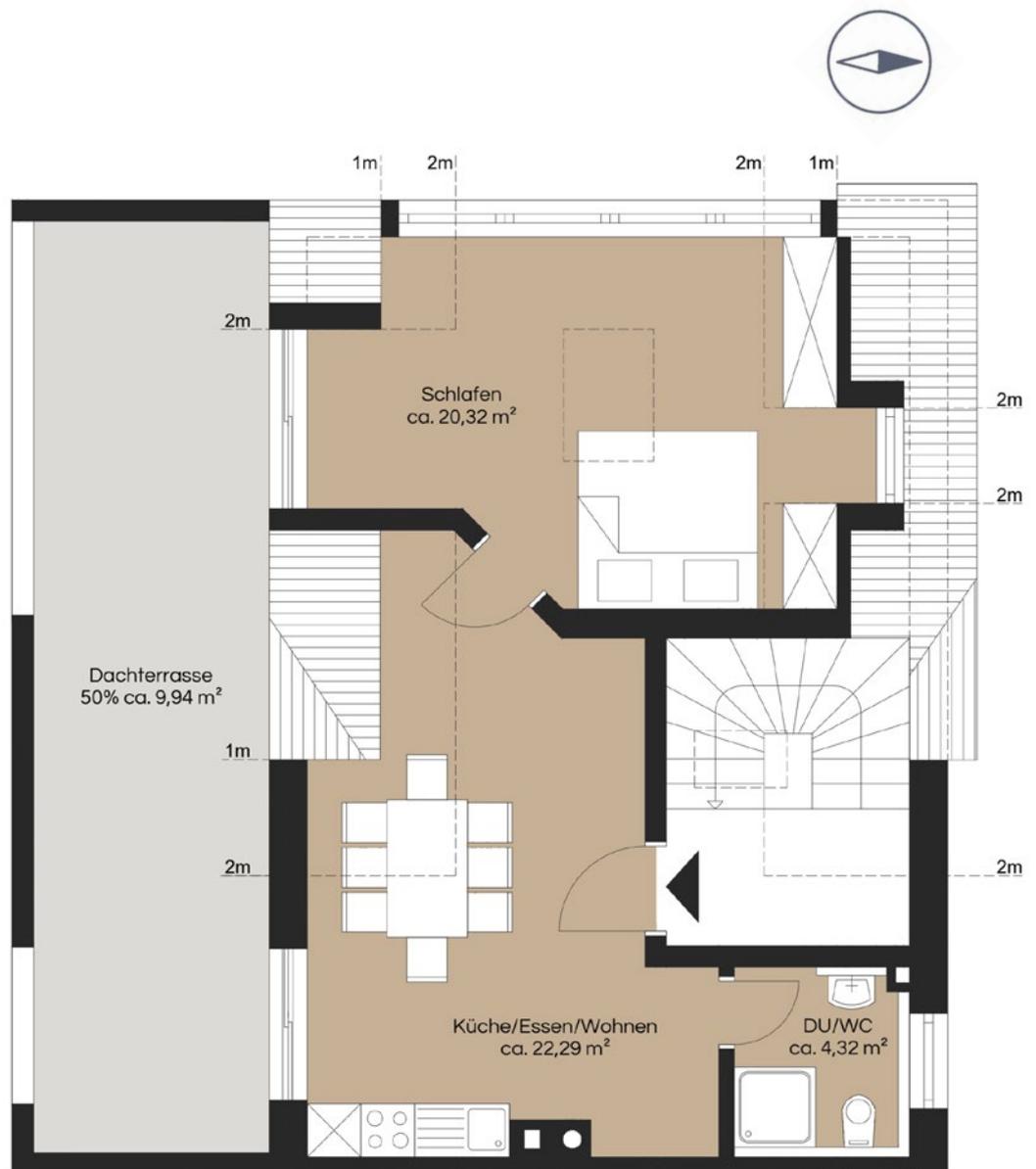


	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss			
Master bedroom	20,32		20,32
Wohnen/Umkleide	16,94		16,94
DU/WC	9,51		9,51
Dachterrasse 1/2	13,88	13,88	27,76
Gesamt	60,65	13,88	74,53

Alle Angaben in m²

Alle Flächen sind Circa- Angaben

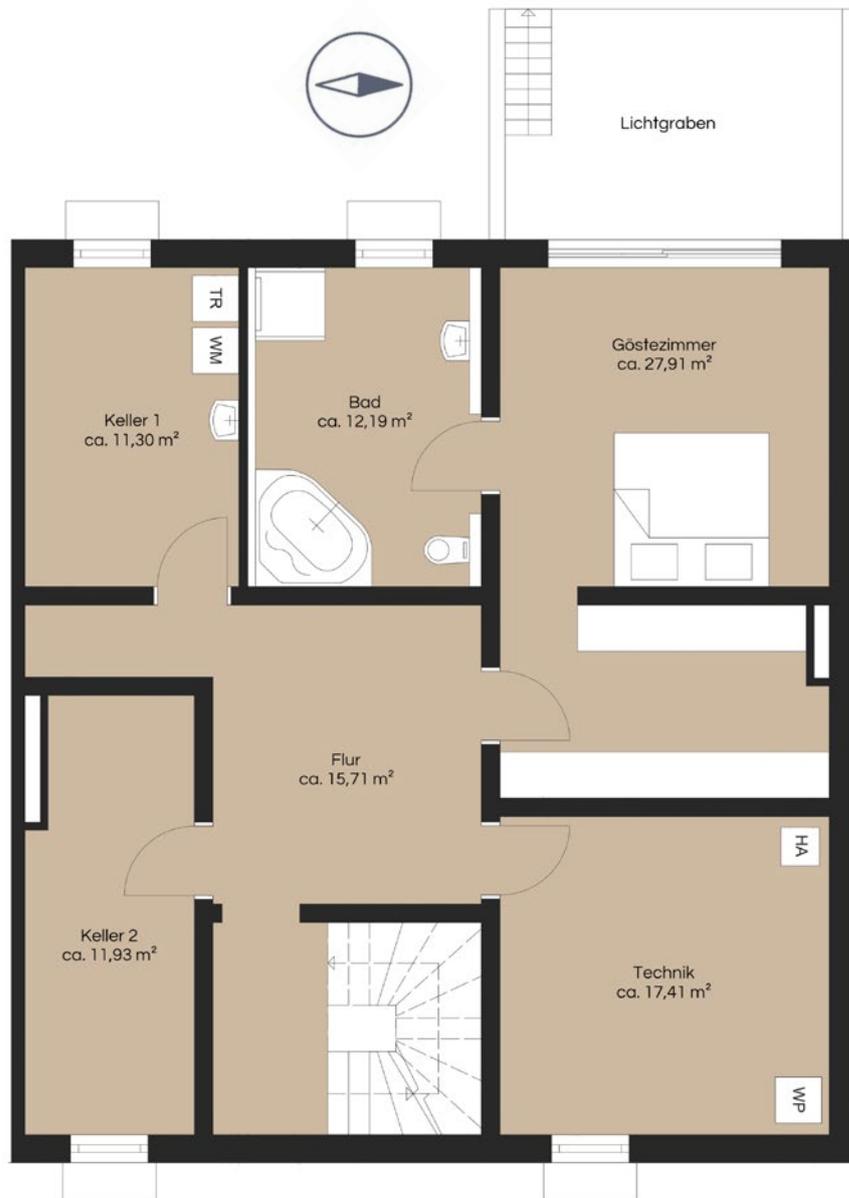
VARIANTE: AUSBAU DACHGESCHOSS MIT EINER EINLIEGERWOHNUNG



Als zusätzliche Ausbauvariante bieten wir Ihnen den Ausbau des Dachgeschosses als eigenständige Einliegerwohnung an. Somit stünde z. B. für die heranwachsenden Kinder, fürs Alter oder für eine spätere Pflegebetreuung ein in sich geschlossener Wohnraum zur Verfügung. Selbstverständlich können wir diese Variante für einen späteren Ausbau vorbereiten.

SOUTERRAIN

Wohnflächenaufstellung und Grundriss



	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Souterrain			
Gäste ensuite	27,91		27,91
Bad	12,19		12,19
Keller 1		11,3	11,30
Keller 2		11,93	11,93
Flur		15,71	15,71
Technik		17,41	17,41
Lageraum		6,41	6,41
Gesamt	40,10	62,76	102,86

Alle Angaben in m²

Alle Flächen sind Circa- Angaben

GESAMTFLÄCHENBERECHNUNG

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss			
Wohnen/Essen/Kochen	55,93		55,93
Flur	11,80		11,80
Diele	7,62		7,62
Office/Büro	15,88		15,88
DU/WC	7,89		7,89
Terrasse 1/2	9,27	9,27	18,54
Gesamt	108,39	9,27	117,66
Obergeschoss			
Schlafen I	15,61		15,61
Schlafen II	22,63		22,63
Kinderzimmer	21,98		21,98
Diele	9,07		9,07
VR	1,29		1,29
WC	2,75		2,75
Bad	8,74		8,74
Dachterrasse 50%	7,096	7,096	14,19
Gesamt	89,17	7,096	96,26
Dachgeschoss			
Master bedroom	20,32		20,32
Wohnen/Umkleide	16,94		16,94
DU/WC	9,51		9,51
Dachterrasse 1/2	13,88	13,88	27,76
Gesamt	60,65	13,88	74,53
Souterrain			
Gäste ensuite	27,91		27,91
Bad	12,19		12,19
Keller 1		11,3	11,30
Keller 2		11,93	11,93
Flur		15,71	15,71
Technik		17,41	17,41
Lageraum		6,41	6,41
Gesamt	40,10	62,76	102,86
	298,31	93,01	391,31
Verkehrsflächen			38,20
Garage			20,40
Gesamtfläche			449,91



PROSPEKTINHALT / HAFTUNG

Alle Angaben und Berechnungen in dem vorliegenden Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospektes wird keine Haftung übernommen. Dieser Prospekt stellt kein Vertragsangebot dar. Graef Immobilien übernimmt keinerlei Gewährleistung und Haftung für Flächen- und Maßangaben, Angaben zur Bebaubarkeit, Angaben zum Bodendenkmalschutz, Ausstattungsmerkmalen o.ä. in diesem Exposé. Eventuell dargestellte Möblierungen sind nur beispielhaft und nicht Gegenstand dieses Angebotes. Mögliche Umbaumaßnahmen eines Sondereigentums sind im WEG geregelt, wir bitten dies zu beachten. Eine Besichtigung ist nur nach Terminabsprache und im Beisein mit uns, als der beauftragte Makler, möglich. Ebenso bitten wir im Namen unseres Auftraggebers von Besuchen und Außenbesichtigungen ohne Absprache mit uns Abstand zu nehmen. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Irrtum vorbehalten. Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind uns gegenüber auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Unsere Angaben sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne schriftliche Zustimmung weder an Dritte weitergegeben noch veröffentlicht werden. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadensersatzleistung in Höhe der vereinbarten Maklerprovision, ohne dass es eines Schadensnachweises bedarf.

Grundrisse

Eine Gewährleistung für die Richtigkeit und Genauigkeit wird ausgeschlossen.

© Graef Immobilien 2025.



Ansprechpartner

Rudolf & Monika Graef
Telefon: (0049) 89 85837861
E-Mail: info@graef-immo.de
Web: www.graef-immo.de

Postanschrift & Office

Graef Immobilien
Pasinger Straße 58
82166 Gräfelfing

