

Gräfelfing – Gräfelfing

# Attraktives Baugrundstück in sehr guter- zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 24225039



**KAUFPREIS: 3.000.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.024 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225039	Kaufpreis	3.000.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen exklusiv ein außergewöhnliches Baugrundstück von 1.024 m<sup>2</sup> mit optimaler Süd-Ost-Ausrichtung in einer der begehrtesten Straßen von Gräfelfing präsentieren zu dürfen. Dieses Grundstück befindet sich in einer ruhigen, reinen Anwohnerstraße und ist umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern und eleganten Villen. Die weitläufigen Gärten, die diese Häuser umgeben, tragen zur idyllischen und familienfreundlichen Atmosphäre der Nachbarschaft bei. Die Lage des Grundstücks ist besonders attraktiv aufgrund der hervorragenden Infrastruktur. Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Gemeinde Gräfelfing bietet zudem ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten: Das angrenzende Naherholungsgebiet der Würm lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Der Wallfahrerweg, diverse Sportvereine und Tennisplätze bieten vielseitige sportliche Betätigungen. Für Pferdeliebhaber gibt es einen Reitverein, und Schwimmbegeisterte können das örtliche Hallenbad nutzen. Auch kulturell hat Gräfelfing einiges zu bieten, wie das gemütliche Kino Filmeck, das regelmäßig ein abwechslungsreiches Programm zeigt. Das angebotene Grundstück weist einen Altbestand auf. Es kommt der qualifizierte Bebauungsplan 1J Gemeinde Gräfelfing zum tragen und bietet Ihnen die Möglichkeit Ihre ganz persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Hier können Sie ein Haus ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten und dabei die Vorzüge dieser exklusiven Lage genießen. Sollten Sie Unterstützung bei der Planung und Umsetzung Ihres Bauprojekts benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu renommierten Baufirmen und erfahrenen Architekten her. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit gerne für weiterführende Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Erstklassige Lage von Gräfelfing
- \* Großzügiges Grundstück von ca. 1.024 m<sup>2</sup>
- \* Familienfreundliche und naturnahe Umgebung
- \* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und professionelle Beratung durch erfahrene Architekten und Baufirmen

Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Alles zum Standort

Die Gartenstadt Gräfelfing ist eine der hochwertigsten und gefragtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens. Durch die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert erfreut sich Gräfelfing hoher Beliebtheit. Charakteristisch für diese Gemeinde sind großbürgerliche Jugendstilvillen und stilvolle Einfamilienhäuser mit großem, altem Baumbestand und weitläufigen Grundstücken. Mit seinem historischen Ortskern und der ausgezeichneten, vielfältigen Infrastruktur bewegt sich Gräfelfing auf einem sehr hohen Niveau und bietet so seinen Einwohnern alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchner Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. Gräfelfing verfügt über eine eigene Autobahnanschlussstelle an die A 96 oder die nahegelegene A 99 und ist somit ebenfalls hervorragend über die Autobahn zu erreichen. Zur Freizeitgestaltung und als Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Wörth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe. Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)