

Gräfelfing – Gräfelfing

# Charmantes Baugrundstück mit Baugenehmigung in familienfreundlicher Lage

????????? ??????????: 242250G4



???? ??????: 890.000 EUR • ?????? ????: 408 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 242250G4 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ???????????????????

???????? ??????????: 242250G4 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

?? ??? ??????

???????? ??????????	242250G4	????? ???????	890.000 EUR
		??????	?????????
		????????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ????????: 242250G4 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

?? ????????



??????? ????????: 242250G4 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

??? ?????? ???????????

Dieses rund 412 m<sup>2</sup> große Grundstück, gelegen in einer familienfreundlichen Wohngegend, beeindruckt durch seine idyllische Lage in Gräfelfing. Das Grundstück zeichnet sich durch eine charmante Umgebung aus. Die gewachsene Nachbarschaft besteht aus eindrucksvollen Einfamilienhäusern und stilvollen Anwesen, die eine Atmosphäre von Exklusivität und Eleganz vermitteln. Gräfelfing ist bekannt für seine hohe Wohnqualität und das viele Grün in der Umgebung. Die hervorragende Anbindung an die Stadt München ermöglicht es, die Ruhe und Natur zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Im Auftrag des Eigentümers wurden in Zusammenarbeit mit dem renommierten Gräfelfinger Planungsbüro Crome & Partner bereits Baupläne erstellt und die Baugenehmigung von der Gemeinde Gräfelfing erteilt. Die geplante Wohnfläche beträgt etwa 205 m<sup>2</sup>. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 242250G4 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

???????????????? ???? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Gehobene Wohngegend von Gräfelfing
- \* Baugenehmigung liegt vor
- \* Es kann sofort mit dem Bau begonnen werden
- \* Hochwertige Kontakte zu Architekten und Baufirmen bereits hergestellt

??????? ???????: 242250G4 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

??? ??? ??? ???????????

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. Nach Siedlungsspuren aus der Bronze-, Römer- und Merowingerzeit geht die erste urkundliche Erwähnung „Grefolwingas“ auf das Jahr 763 n. Chr. zurück, und zwar anlässlich einer Schenkung an das Kloster Scharnitz. Jahrhundertlang waren Gräfelfing und Lochham kleine Dörfer an der Würm. Der karge Boden ließ keinen großen Reichtum zu und die wenigen Höfe standen unter vielfältiger Grundherrschaft. Das erste bayerische Steuerkataster 1809 führte 32 Höfe in Gräfelfing und 18 in Lochham, von denen die meisten 1876 einem Brand zum Opfer fielen. Erst Anfang des 20. Jahrhunderts nahmen die Orte einen rasanten Aufschwung: Ausflugsgaststätten und Villenkolonien entlang der neuen Bahnlinie zum Starnberger See sowie ein Fabrikviertel an der Würm brachten zahlreiche neue Bewohner in die Dörfer. Gräfelfing wurde im Zug der Verwaltungsreformen im Königreich Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde, zu der auch das Dorf Lochham gehörte. Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, Ärzte, ein Kino und eine Bibliothek. Nicht zuletzt bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveaувollen, kulturellen Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. So verfügt Gräfelfing über zwei S-Bahnhaltestellen der Linie S6, mit denen die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten zu erreichen sind. Mit verschiedenen Buslinien gelangt man in München-Großhadern zu der nächstgelegenen U-Bahn-Station oder z.B. in die Orte Martinsried und Pasing. 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 Naherholungsgebiet eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blumenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl an gemütlichen Biergärten sowie die Erholungsgebiete des Würmtals und die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Würth- 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%.



??????? ????????: 242250G4 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

????? ???????????????

**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.

???????? ??????????: 242250G4 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)