Gräfelfing

Ihr Traumhaus beginnt hier: ca. 790 m² Grundstück mit Altbestand in begehrter Lage von Gräfelfing

Objektnummer: 26225054



KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 790 m²

Objektnummer: 26225054 - 82166 Gräfelfing

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

Objektnummer: 26225054 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225054

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26225054 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225054 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225054 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Grundstück mit Altbestand in Gräfelfing bietet eine unvergleichliche Gelegenheit für die Verwirklichung individueller Wohnträume in einer attraktiven, grünen Wohngegend der Region.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 790 m2 und einer optimalen Süd-Ausrichtung präsentiert sich dieses Grundstück als herausragende Möglichkeit für anspruchsvolle Bauvorhaben. Die Abwesenheit störender Baumstrukturen ermöglicht maximale Gestaltungsfreiheit und eröffnet ein breites Spektrum an architektonischen Möglichkeiten für potenzielle Neubauprojekte.

Die Einhaltung des qualifizierten Bebauungsplans 1G der Gemeinde Gräfelfing gewährleistet eine solide rechtliche Grundlage für Bauprojekte, wodurch Sicherheit und Planungssicherheit für potenzielle Käufer gewährleistet sind.

Das Grundstück vereint ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe mit der besonderen Qualität eines idyllisch grünen, harmonisch eingebetteten Stücks Land. Gleichzeitig überzeugt es durch eine hervorragende Anbindung an die umliegende Infrastruktur sowie an sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Mit kurzen Wegen zu erstklassigen Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten ist diese Lage ein perfektes Gleichgewicht zwischen urbanem Komfort und natürlicher Schönheit.

* Gerne stellen wir für Sie Kontakte zu Baufirmen und Architekten her.

** Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26225054 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Großzügiges Grundstück von ca. 790 m²
* Familienfreundliche, naturnahe Umgebung bei guter Infrastruktur
* Bebaubarkeit entsprechend qualifiziertem Bebauungsplan 1G der Gemeinde Gräfelfing
* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und professionelle Beratung durch erfahrene Architekten und Baufirmen

Objektnummer: 26225054 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing präsentiert sich als eine der begehrtesten Vorstadtlagen im Südwesten Münchens und überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur sowie ein familienfreundliches Wohnprofil. Die harmonische Verbindung von hochwertigem Wohnraum, geprägt von eleganten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie stilvollen Villen, schafft ein Umfeld von besonderer Lebensqualität.
Die schnelle S-Bahn-Anbindung in das Münchner Zentrum sowie die Nähe zur Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit, die Berufspendler ebenso schätzen wie Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Die stabile Wirtschaftslage und der kontinuierliche Wertzuwachs des Immobilienmarktes unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts, der Sicherheit und Zukunftsperspektive vereint.

Der Ort Gräfelfing selbst zeichnet sich durch seine grüne, ruhige Atmosphäre und ein sicheres Umfeld aus, das besonders Familien anspricht. Die Gemeinde bietet eine exklusive Wohnqualität, die durch begrenzte Neubauten und den Erhalt von Grünzonen geprägt ist. Hochwertige Schulen und Kindergärten sowie ein vielfältiges Freizeitangebot schaffen eine ideale Umgebung, in der Kinder behütet aufwachsen und Familien Gemeinschaft erleben können. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten und die hervorragende Anbindung an München machen Gräfelfing zu einem Ort, an dem sich Lebensqualität und berufliche Anforderungen ideal ergänzen.

Für Familien bietet Gräfelfing ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen in fußläufiger Nähe. Kindergärten wie der St. Gisela Kindergarten und die Kinderkrippe sind nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter das Kurt-Huber-Gymnasium, die bequem in etwa 8 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch der nahegelegene LMU Campus Martinsried ergänzt das standortnahe Bildungs- und Wissenschaftsumfeld. Gesundheit und Wohlbefinden werden durch eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken und Kliniken in der Umgebung gewährleistet – von der Löwen-Apotheke in unmittelbarer Nähe bis hin zur Wolfartklinik, die in weniger als 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Für die tägliche Versorgung stehen diverse Supermärkte und Biomärkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die frische und hochwertige Produkte anbieten. Die Freizeitmöglichkeiten sind in Gräfelfing besonders reizvoll, da die Würm nur etwa 100 Meter entfernt fließt. Dieses nahegelegene, naturnahe Gewässer lädt zu idyllischen Spaziergängen, entspannten Stunden am Wasser und vielfältigen Aktivitäten im Freien ein und trägt wesentlich zur hohen Lebensqualität der Gemeinde bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen

sowie die S-Bahn-Stationen Gräfelfing und Lochham, jeweils etwa 15 Minuten zu Fuß entfernt, hervorragend gewährleistet. Dadurch ist eine komfortable und stressfreie Mobilität für die ganze Familie gegeben.

Diese Kombination aus Sicherheit, hervorragender Infrastruktur, naturnahem Umfeld und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und Lebensqualität in jeder Hinsicht zu genießen.

Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München attraktive Grundsteuer-Hebesatz von 280 %.

Objektnummer: 26225054 - 82166 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: 26225054 - 82166 Gräfelfing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com