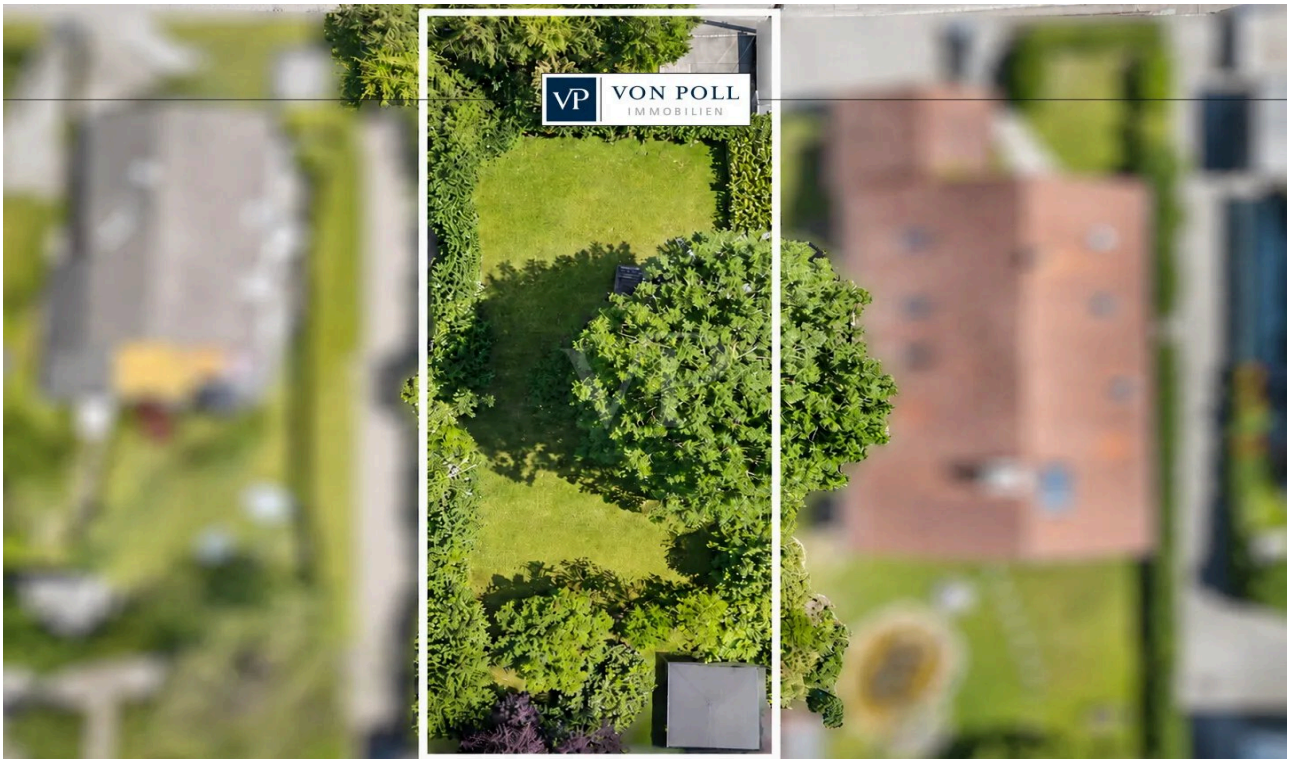
Gräfelfing

# Grundstück mit Altbestand für EFH oder DHH in begehrter Gräfelfinger Wohnlage

*Objektnummer: 26225060*




KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 580 m²

Objektnummer: 26225060 - 82166 Gräfelfing


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

Objektnummer: 26225060 - 82166 Gräfelfing

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26225060 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.150.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Objektnummer: 26225060 - 82166 Gräfelfing

# Die Immobilie





Objektnummer: 26225060 - 82166 Gräfelfing

# Die Immobilie



Objektnummer: 26225060 - 82166 Gräfelfing

# Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Grundstück mit Altbestand in Gräfelfing eröffnet die seltene Möglichkeit, den Traum vom individuellen Wohnen in einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen des Würmtals zu verwirklichen.

Auf ca. 580 m² Grundstücksfläche und mit einer vorteilhaften Süd-West-Ausrichtung bietet sich hier ein Ort, an dem neues Wohnen mit viel Licht, Ruhe und Privatsphäre entstehen kann. Die großzügige, weitgehend unverbaute Grundstückssituation schafft ideale Voraussetzungen für ein architektonisch anspruchsvolles Neubauvorhaben mit persönlichem Charakter und besonderer Wohnqualität.

Für das Grundstück wurde bereits vorab geklärt, dass grundsätzlich sowohl die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses als auch einer Doppelhaushälfte möglich wäre. Damit bietet sich eine attraktive Grundlage für Eigennutzer, die ihren ganz eigenen Lebensmittelpunkt gestalten möchten, ebenso wie für Käufer, die eine wertbeständige Neubauplanung in einer etablierten und gefragten Wohnlage realisieren wollen. Die konkrete Ausgestaltung des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf Kubatur, Wohnfläche, Abstandsflächen und architektonische Planung, erfolgt im Rahmen der weiteren Detailplanung.

Besonders reizvoll ist die Verbindung aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld und angenehm grüner Atmosphäre. Hier entsteht Raum für ein Zuhause, das Rückzug, Geborgenheit und Lebensqualität miteinander verbindet. Gleichzeitig profitieren künftige Bewohner von der sehr guten Infrastruktur Gräfelfings: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Freizeitangebote sowie die Anbindung an München sind gut erreichbar und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus naturnahem Wohnen und urbanem Komfort.

Auf Wunsch stellen wir gerne Kontakte zu erfahrenen Architekten und Bauunternehmen her, um eine mögliche Neubebauung frühzeitig fundiert prüfen und konkretisieren zu können.

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

Objektnummer: 26225060 - 82166 Gräfelfing

# Ausstattung und Details

* Attraktives Grundstück mit Altbestand in begehrter Wohnlage von Gräfelfing
* Grundstücksfläche von ca. 580 m² mit vorteilhafter Süd-West-Ausrichtung
* Grundsätzlich mögliche Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte
* Ruhige, grüne und familienfreundliche Wohnumgebung mit sehr guter Infrastruktur
* Großzügige Grundstückssituation mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
* Interessante Grundlage für Eigennutzer oder eine wertbeständige Neubauplanung
* Auf Wunsch Vermittlung von Kontakten zu erfahrenen Architekten und Bauunternehmen

Objektnummer: 26225060 - 82166 Gräfelfing

# Alles zum Standort

Gräfelfing präsentiert sich als eine der begehrtesten und wohlhabendsten Gemeinden im Münchner Westen, die durch ihre exzellente Infrastruktur, hohe Lebensqualität und sichere Umgebung besticht. Die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt München ermöglicht eine ideale Verbindung zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Mit einer stabilen, einkommensstarken Bevölkerung und einem äußerst niedrigen Kriminalitätsniveau bietet Gräfelfing ein Umfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf eine harmonische und zukunftssichere Lebensgestaltung legen.

Der Ortsteil Gräfelfing selbst zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Atmosphäre aus, die von einer lebendigen Gemeinschaft und einem familienfreundlichen Ambiente geprägt ist. Hier verbinden sich exklusive Wohnlagen mit einer behutsamen Nachverdichtung, die den Charakter des Viertels bewahrt und gleichzeitig modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Die Nähe zu München und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen Gräfelfing zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die sowohl Ruhe als auch kurze Wege zu Beruf und Freizeit schätzen.

Für Familien besonders attraktiv ist die umfassende Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Kindergärten wie das „Spatzennest“ liegen nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt, während die Grundschule Gräfelfing in rund sieben Minuten erreichbar ist. Auch weiterführende Schulen wie das Feodor-Lynen-Gymnasium in Planegg sind bequem in etwa elf bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien mit Kindern besonders entspannt gestaltet. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Facharztpraxen, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet. Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung laden Parks, Spielplätze und Sportanlagen, teilweise schon in drei bis sechs Minuten Fußweg, zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Vielfältige gastronomische Angebote, von gemütlichen Cafés bis zu feinen Restaurants, runden das familienfreundliche Umfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in vier bis fünf Minuten Fußweg sowie den S-Bahnhof Gräfelfing, der in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist, optimal gewährleistet.

Diese Kombination aus sicherer, grüner Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Gräfelfing zu einem außergewöhnlich attraktiven Wohnstandort für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich vielseitige Umgebung bieten möchten. Hier finden Sie den idealen Rahmen für ein erfülltes Familienleben in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Metropole München.

Objektnummer: 26225060 - 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: 26225060 - 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