Gräfelfing

Neubauvorhaben mit Wohnqualität – zentral gelegen, nahe der Würm

Objektnummer: 26225066



KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 402 m²

Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

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

Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225066
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2027

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Durchdacht geplantes Einfamilienhaus in zentraler Lage nahe der Würm

Hier entsteht die Perspektive für ein modernes Zuhause, das klare Architektur, Wohnkomfort und eine besonders attraktive Lage in Gräfelfing miteinander verbindet. Die Liegenschaft überzeugt vor allem durch ihre zentrale Position mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, öffentlicher Verkehrsanbindung und der Gräfelfinger Ortsmitte. Gleichzeitig liegt die Würm nur ca. 200 Meter entfernt und schafft einen besonderen Bezug zur Natur.

Für dieses Grundstück liegt bereits eine Planung für ein modernes Einfamilienhaus mit ca. 175 m² Wohnfläche vor. Das Konzept überzeugt durch eine effiziente Flächennutzung, helle Räume und eine klare Grundrissstruktur – ideal für Käufer, die ein zeitgemäßes Zuhause mit hohem Wohnkomfort in zentraler und dennoch grüner Lage realisieren möchten.

Wohnbereich mit offenem Charakter
Der geplante Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Großzügige Fensterflächen, eine offene Raumstruktur und der direkte Bezug zum Garten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Wohnen, Essen und Kochen verbinden sich zu einem kommunikativen Lebensmittelpunkt für Alltag, Familie und Gäste.

Raum für Familie und Individualität
Die Planung sieht ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitig nutzbaren Zimmern vor. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder privater Rückzugsbereich – die Grundrissstruktur bietet flexible Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Private Rückzugsbereiche
Neben dem offenen Wohn- und Essbereich entstehen gut geschnittene private Räume, die Ruhe und Rückzug ermöglichen. Die geplante Wohnfläche von ca. 175 m² schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gemeinschaftlichen Bereichen, privaten Zimmern und praktischen Nebenflächen.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
Ein besonderer Vorteil besteht darin, dass Käufer ihre persönlichen Vorstellungen noch in die weitere Planung einbringen können. Grundrissdetails, Ausstattung, Materialwahl und Ausführungsdetails lassen sich – abhängig vom Planungsstand und den baurechtlichen Rahmenbedingungen – individuell abstimmen.

Die vorliegende Planung bietet eine wertvolle Grundlage und zeigt anschaulich, welches Potenzial auf dem Grundstück realisiert werden kann.

Qualität und Wohnkomfort
Die Planung ist auf ein modernes, komfortables und zukunftsorientiertes Wohnkonzept ausgelegt. Helle Räume, klare Architektur und eine funktionale Aufteilung bilden die Grundlage für ein hochwertiges Zuhause in gefragter Lage. Ausstattung, technische Details und energetischer Standard können im weiteren Verlauf konkretisiert und auf die Wünsche der Käufer abgestimmt werden.

Zentral wohnen, naturnah leben
Die Lage verbindet kurze Wege mit einem spürbaren Naturbezug. Während die zentrale Infrastruktur Gräfelfings komfortabel erreichbar ist, bietet die nahegelegene Würm mit ihren Spazierwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Dadurch entsteht ein Wohnumfeld, das Alltagstauglichkeit, Standortqualität und naturnahes Wohnen auf besondere Weise vereint.

Dieses geplante Einfamilienhaus verbindet moderne Wohnperspektive, effiziente Flächennutzung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten mit einer zentralen und zugleich angenehm grünen Lage in Gräfelfing.

Hinweis

Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 810.000 €. Ergänzend liegt eine Planung mit Baubeschreibung für ein Einfamilienhaus mit ca. 175 m² Wohnfläche vor. Die Bauausführung kann auf Wunsch separat mit Crome & Partner abgestimmt werden und beträgt gemäß aktueller Kalkulation 940.000 €. Der Baubeginn ist vorbehaltlich finaler Abstimmung kurzfristig möglich.

Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

* Neubau in Massivbauweise – energieeffizient, modern, wertbeständig
* Offener Wohn- und Essbereich mit eleganten Schiebetüren zur Terrasse
* Drei komfortabel geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Balkon, ein weiterer optional
* Exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
* Dachgeschoss als mögliches Elterngeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide, Bad und Abstellräumen
* Großer Hobbyraum im Untergeschoss – perfekt für Sport, Gäste oder Home-Entertainment
* Fußbodenheizung auf allen Etagen und moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für maximalen Komfort
* Extragroße Garage bietet reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge
* Individuelle Bemusterung für Böden, Türen, Fliesen und Sanitärausstattung möglich

Objektnummer: 26225066 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing, als eine der exklusivsten Gartenstädte im Münchner Westen, besticht durch seine herausragende Lebensqualität, die perfekte Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die Stadt zeichnet sich durch eine sichere, familienfreundliche Atmosphäre aus, die von einer stabilen Eigentümerstruktur und einem hochwertigen Immobilienbestand geprägt ist. Dank der exzellenten Anbindung an München über die S-Bahn sowie die nahegelegenen Autobahnen profitieren Familien hier von kurzen Pendelzeiten und gleichzeitig von einer ruhigen, grünen Umgebung, die Raum für Erholung und Gemeinschaft bietet.

Der Ortsteil Gräfelfing selbst verkörpert mit seinem dörflich-grünen Charakter und rund 14.000 Einwohnern eine besonders einladende Wohnlage, die vor allem Familien schätzen. Hier verbinden sich ein ausgeprägtes Sicherheitsgefühl und eine lebendige Nachbarschaft mit einer erstklassigen Infrastruktur. Die Nähe zu renommierten Schulen und Betreuungseinrichtungen sowie die gepflegten Grünflächen schaffen eine Umgebung, in der Kinder sorglos aufwachsen und Familien gemeinsame Momente genießen können. Die begrenzte Neubaufläche sorgt für eine exklusive Wohnatmosphäre, in der Tradition und Moderne harmonisch verschmelzen.

Für Familien bietet Gräfelfing ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Vom Kindergarten St. Gisela, der nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt liegt, über die Grundschule Gräfelfing in sieben Minuten Gehweite bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Kurt-Huber-Gymnasium, das in zwölf Minuten erreichbar ist. Die fußläufige Nähe zu diesen Schulen, verbunden mit der bequemen Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Gräfelfing in etwa 14 Minuten zu Fuß, garantiert kurze und sichere Wege für Kinder und Eltern. Auch im Gesundheitsbereich überzeugt die Lage mit der Löwen-Apotheke nur zwei Gehminuten entfernt sowie der Wolfartklinik, die in rund 18 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für den täglichen Bedarf stehen mit Landmann's Biomarkt und mehreren Supermärkten wie Rewe und Edeka vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Freizeitangebote wie das Jugendhaus an der Würm und das Bürgerhaus Gräfelfing laden zu gemeinschaftlichen Aktivitäten und kulturellem Austausch ein, jeweils in etwa zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Lebensstil macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung legen, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Haus, sondern ein lebendiges, zukunftsorientiertes Zuhause.

Objektnummer: 26225066 - 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: 26225066 - 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