Gräfelfing

1.236 m² Baugrundstück mit Südost-Garten in Gräfelfing

Objektnummer: 26225088



KAUFPREIS: 1.900.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1236 m²

Objektnummer: 26225088 - 82166 Gräfelfing

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

Objektnummer: 26225088 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225088

Kaufpreis	1.900.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26225088 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225088 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Dieses ca. 1.236 m² große Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld von Gräfelfing und bietet Raum für ein individuelles Neubauvorhaben. Der vom Straßenraum abgewandte Gartenbereich mit überwiegender Südost-Ausrichtung, altem Baumbestand und eingewachsener Bepflanzung schafft eine angenehme, private Atmosphäre.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Altbestand aus dem Jahr 1938 mit einer Wohnfläche von ca. 185 m². Das besondere Potenzial liegt jedoch vor allem in der Möglichkeit, das Areal nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und ein zeitgemäßes Wohnkonzept zu realisieren.

Die Bebauung richtet sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 1 B der Gemeinde Gräfelfing. Die GFZ beträgt 0,3. Nach derzeitiger Einschätzung eignet sich das Grundstück sowohl für ein großzügiges Einfamilienhaus beziehungsweise eine Villa als auch für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Die konkrete Planung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Gerne stellen wir auf Wunsch den Kontakt zu erfahrenen Architekten und hochwertigen Baufirmen aus der Region her, um erste Ideen für die individuelle Gestaltung des Grundstücks zu entwickeln.

Die Lage verbindet die ruhige, grüne Wohnatmosphäre Gräfelfings mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und der S-Bahnhof sind gut erreichbar; Planegg grenzt unmittelbar an und ergänzt das Angebot im täglichen Leben.

Objektnummer: 26225088 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Grundstück und Entwicklungspotenzial in schöner Wohnlage von Gräfelfing
* Grundstücksfläche von ca. 1.236 m² mit vorteilhafter Südost-Ausrichtung
* Gewachsener Baumbestand und hohes Maß an Privatsphäre
* Ideale Voraussetzungen für ein hochwertiges Neubaukonzept
* Vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen
* Grüne und familienfreundliche Wohnumgebung mit guter Infrastruktur

Objektnummer: 26225088 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Westen und verbindet hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München. Großzügige Grundstücke, gewachsene Wohnquartiere und ein angenehm grünes Umfeld prägen den besonderen Charakter der Gemeinde und schaffen ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles und familienfreundliches Wohnen.

Die ruhige und etablierte Wohnlage ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Gärten geprägt. Das Umfeld vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre und verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote stehen in guter Erreichbarkeit zur Verfügung und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag.

Für Freizeit und Erholung bieten Sportanlagen, Spielplätze, Grünflächen und die umliegenden Naherholungsgebiete zahlreiche Möglichkeiten. Gleichzeitig gewährleisten der S-Bahnhof Gräfelfing sowie verschiedene Busverbindungen eine komfortable Anbindung an München und die umliegenden Gemeinden des Würmtals.

Die Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld, sehr guter Infrastruktur und der Nähe zur Münchner Innenstadt macht diese Lage zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Objektnummer: 26225088 - 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: 26225088 - 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