Gräfelfing

# Exklusives Baugrundstück in Top-Lage von Gräfelfing

***Objektnummer: 24225039***

**KAUFPREIS:** 2.490.000 EUR • **GRUNDSTÜCK:** 1.044 m²

**Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing**


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

**Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24225039 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.490.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

**Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

# Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen ein herausragendes Baugrundstück mit einer Fläche von 1.044 m² und optimaler Süd-Ost-Ausrichtung in einer der begehrtesten Straßen Gräfelfings anbieten zu können. Die ruhige Anwohnerlage ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern und eleganten Villen mit großzügigen Gärten, die eine exklusive und familienfreundliche Wohnqualität gewährleisten. Die infrastrukturelle Anbindung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Zudem bietet Gräfelfing ein vielseitiges Freizeitangebot – vom Naherholungsgebiet der Würm für Spaziergänge und Radtouren bis hin zu Sportvereinen, Tennisplätzen und einem Reitverein. Das örtliche Hallenbad sowie das traditionsreiche Filmeck-Kino mit seinem abwechslungsreichen Programm tragen zur hohen Lebensqualität bei. Das Grundstück ist mit einem Altbestand versehen und unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan 1J der Gemeinde Gräfelfing. Dies eröffnet Ihnen die Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept nach Ihren Vorstellungen zu realisieren. Auf Wunsch stellen wir gerne den Kontakt zu renommierten Architekten und erfahrenen Bauunternehmen her, die Sie bei der Planung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens unterstützen. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

# Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Erstklassige Lage von Gräfelfing
* Großzügiges Grundstück von ca. 1.044 m²
* Familienfreundliche und naturnahe Umgebung
* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und professionelle Beratung durch erfahrene Architekten und Baufirmen

**Objektnummer: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

# Alles zum Standort

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. Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchner Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt. 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 Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Wörth- 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%.

**Objektnummer: 24225039 - 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: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88  Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com