Gräfelfing

Großzügiges Villengrundstück mit Baugenehmigung

??????? ????????: 25225024

???? ??????: 2.150.000 EUR • ?????? ???: 1.097 m²

??????? ????????: 25225024 - 82166 Gräfelfing

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25225024 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ?????

??????? ????????	25225024

???? ??????	2.150.000 EUR
????? ????????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ????????: 25225024 - 82166 Gräfelfing

?????????? ????????

????????????? ?????????	KEIN

??????? ????????: 25225024 - 82166 Gräfelfing

?? ???????

??????? ????????: 25225024 - 82166 Gräfelfing

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein exklusives Baugrundstück in hervorragender Lage von Gräfelfing mit einer Fläche von ca. 1.097?m². In einer ruhigen Seitenstraße unweit des Wallfahrerwegs gelegen, bietet das Grundstück ein ideales Umfeld für den Bau eines repräsentativen Einfamilienhauses. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Villen und großzügigen Gärten, eingebettet in eine gewachsene, grüne Umgebung.

Eine Baugenehmigung für eine moderne Bauhausvilla mit ca. 533?m² Wohn-Nutzfläche liegt bereits vor. Die Planung sieht eine hochwertige Architekturlösung vor, die moderne Technik mit klaren Formen und großzügigen Räumen kombiniert – optimal abgestimmt auf die Bedürfnisse zeitgemäßen Wohnens.

Die zukünftigen Eigentümer haben die Möglichkeit, die Innenaufteilung sowie Ausstattung und Materialien individuell nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Auf Wunsch steht ein erfahrenes Architektenteam beratend zur Seite.

Das Grundstück eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld legen und gleichzeitig von der exzellenten Infrastruktur und der Nähe zur Münchner Innenstadt profitieren möchten.

Der Verkauf erfolgt auf Wunsch des Eigentümers inklusive Baugenehmigung. Insgesamt stehen zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1.767?m² zur Verfügung, eine Teilung nach WEG ist vorgesehen. Gerne stellen wir den Kontakt zu geeigneten Architekten und Baufirmen her.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25225024 - 82166 Gräfelfing

????????????? ??? ???????

HIGHLIGHTS
* Bestlage von Gräfelfing
* 1.097 m² Grundstückfläche
* Individuelle Planung der Grundrisse, Materialien und Anlagen möglich
* Planungen für Bebauung mit Bauhausvilla bereits vorhanden sowie eine Baugenehmigung der Gemeinde Gräfelfing
* Hochwertige Kontakte zu Architekten und Baufirmen bereits hergestellt
* Ruhige, naturnahe Lage unweit des Wallfahrerwegs
* Ideal für Familien mit langfristigem Wohnperspektive

??????? ????????: 25225024 - 82166 Gräfelfing

??? ??? ??? ?????????

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens – in einem ruhigen, gewachsenen Viertel der Gartenstadt Gräfelfing nahe der Münchner Stadtgrenze. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und altem Baumbestand – ein hochwertiges, grünes Wohnumfeld mit hohem Anspruch an Lebensqualität.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen – darunter das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium – sind bequem erreichbar. Auch das gastronomische Angebot in der Umgebung ist vielfältig und niveauvoll.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahnlinie S6 ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in die Münchner Innenstadt als auch Richtung Starnberg. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien mit Anbindung an umliegende Stadtteile wie Großhadern und Pasing. Ab Großhadern besteht zudem Anschluss an die U-Bahnlinie U6.

Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist optimal: Über die nahegelegene A96 und A99 ist das überregionale Straßennetz schnell erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Das Würmtal, ausgedehnte Forstgebiete, beliebte Biergärten sowie Ausflugsziele wie der Botanische Garten, das Schloss Blutenburg oder der Starnberger See befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Ein weiterer Vorteil dieses Standorts: Der im Vergleich zu München deutlich niedrigere Grundsteuer-Hebesatz von 250?% macht Gräfelfing auch wirtschaftlich besonders attraktiv für Eigentümer.

??????? ????????: 25225024 - 82166 Gräfelfing

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25225024 - 82166 Gräfelfing

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sascha Hadeed

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com