Gräfelfing

Großzügiges Grundstück am Waldrand – Bauchance in bester Lage

Objektnummer: 25225023

KAUFPREIS: 3.450.000 EUR • **GRUNDSTÜCK:** 1.767 m²

Objektnummer: 25225023 - 82166 Gräfelfing

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

Objektnummer: 25225023 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	25225023

Kaufpreis	3.450.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25225023 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25225023 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25225023 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

In einer der exklusivsten Wohngegenden Gräfelfings gelegen, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.767?m². Unweit des Wallfahrerwegs und inmitten des historischen Villenviertels gelegen, fügt sich die Liegenschaft harmonisch in ein architektonisch vielfältiges Umfeld ein – geprägt von eleganten Altbauvillen und modernen Bauhaus-Interpretationen. Die ruhige Wohnlage wird durch großzügige, teils parkähnlich angelegte Grundstücke charakterisiert – ein typisches Merkmal dieser gewachsenen Umgebung mit hohem Anspruch an Privatsphäre und Lebensqualität. Das Grundstück ist nordwestlich ausgerichtet und überzeugt durch seine außergewöhnliche Länge von ca. 60 Metern. Dadurch ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und sonnige Rückzugspunkte – sowohl zur Mittags- als auch zur Abendzeit. Eine bereits vorliegende Baugenehmigung umfasst zwei Baukörper mit einer genehmigten Wohn-/Nutzfläche von insgesamt ca. 971?m². Die Konzeption erlaubt eine exklusive Bebauung, die individuell nach eigenen Vorstellungen in Hinblick auf Grundriss, Materialien und Ausstattung realisiert werden kann. Ein ideales Angebot für anspruchsvolle Bauherren, die ein ruhiges, grünes Wohnumfeld in unmittelbarer Stadtnähe suchen – mit langfristiger Perspektive und Raum für architektonische Individualität. Gerne stellen wir auf Wunsch den Kontakt zu erfahrenen Architekten und Baufirmen her. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25225023 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Bestlage von Gräfelfing direkt am Waldrand
* Nordwestliche Ausrichtung
* 1.767 m² Grundstückfläche
* Individuelle Planung der Grundrisse, Materialien und Anlagen möglich
* Ca. 971 m² Wohn- und Nutzfläche, 12 - 15 Zimmer sowie bis zu 5 Stellplätze oder Tiefgarage realisierbar
* Hochwertige Kontakte zu Architekten und Baufirmen bereits hergestellt
* Ideal für Familien mit langfristigem Wohnperspektive
* Attraktives Umfeld mit stilvoller Villenbebauung und altem Baumbestand
* Ruhige, naturnahe Lage unweit des Wallfahrerwegs

Objektnummer: 25225023 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25225023 - 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: 25225023 - 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