Gräfelfing

Baugrundstück in Bestlage mit genehmigter Planung für Architektenvilla

Property ID: 25225025

PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • **LAND AREA:** 670 m^2

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

At a glance

Property ID	25225025	Purchase Price	1.350.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

Energy Data

Energy Certificate	Legally not required

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

The property

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

A first impression

Zum Verkauf steht ein exklusives Baugrundstück in einer der begehrtesten Lagen der Gartenstadt Gräfelfing. Mit einer Größe von ca. 670?m² bietet es ideale Voraussetzungen für den Bau eines anspruchsvollen Wohnhauses. Die Mikrolage unweit des Wallfahrerwegs zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und die hochwertige, gewachsene Nachbarschaft aus. Hier genießen künftige Eigentümer ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Für das Grundstück liegt bereits eine genehmigte Planung für ein Einfamilienhaus mit einer Wohn-Nutzfläche von ca. 398?m² vor. Vorgesehen ist die Errichtung einer modernen Bauhausvilla, die sich architektonisch harmonisch in das gehobene Umfeld einfügt. Großzügige Raumkonzepte, klare Linien und modernste Haustechnik bilden die Grundlage für ein zeitgemäßes und individuelles Zuhause. Die künftigen Eigentümer haben die Möglichkeit, bei der Ausgestaltung des Grundrisses sowie bei der Auswahl der Materialien und Ausstattung ihre persönlichen Vorstellungen einzubringen. Ein erfahrenes Architektenteam steht auf Wunsch beratend zur Seite. Das Grundstück eignet sich insbesondere für Familien, die ein stilvolles Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität suchen und gleichzeitig die Nähe zur Landeshauptstadt München schätzen. Die ruhige Lage, die Nähe zur Natur sowie die hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr machen diesen Standort besonders attraktiv. 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 auf Wunsch den Kontakt zu geeigneten Baufirmen und Architekten her. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

Details of amenities

HIGHLIGHTS
* Bestlage von Gräfelfing
* 670 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
* Ideal für Familien mit langfristigem Wohnperspektive
* Ruhige, naturnahe Lage unweit des Wallfahrerwegs
* Attraktives Umfeld mit stilvoller Villenbebauung und altem Baumbestand

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

All about the location

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.

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

Other information

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.

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com