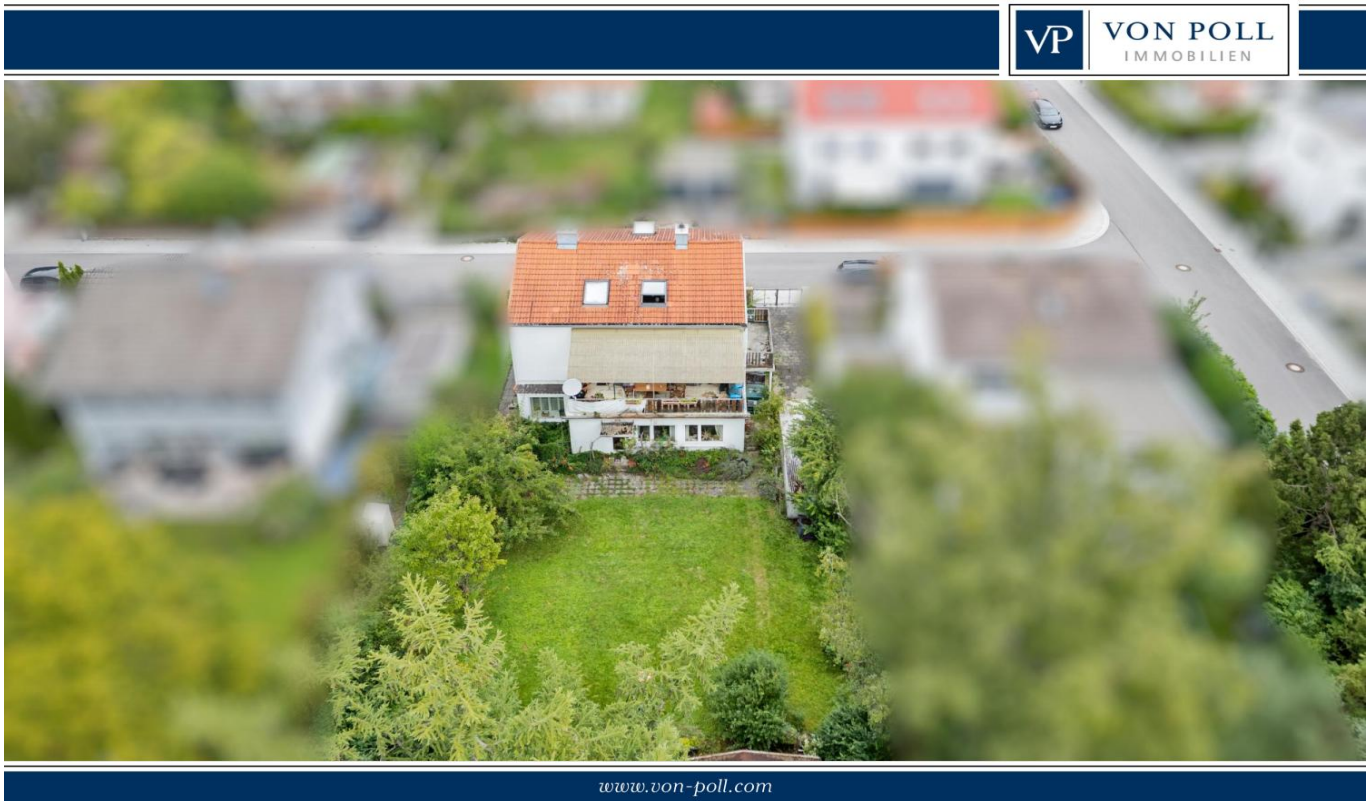
Gräfelfing

Attraktives Grundstück mit Altbestand in begehrter Lage von Gräfelfing

Objektnummer: 25225050-1



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 713 m²

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

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

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	25225050-1
Baujahr	1954

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1974
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.09.2035

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	266.05 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Dieses ca. 713 m² große Grundstück überzeugt nicht nur durch seine sonnige Südausrichtung, sondern vor allem durch sein attraktives Entwicklungspotenzial. Die Bebauung richtet sich nach dem Bebauungsplan 1A der Gemeinde Gräfelfing, der großzügige Möglichkeiten eröffnet. Damit bietet das Grundstück die ideale Grundlage für die Realisierung eines modernen Einfamilienhauses, eines großzügigen Zweifamilienhauses oder anderer individueller Wohnkonzepte – selbstverständlich im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1954 mit Wintergarten und moderner Gasheizung. Je nach Konzept kann der Altbestand modernisiert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Grundstück selbst bietet durch seine Größe und die Südausrichtung optimale Voraussetzungen für eine großzügige Gartengestaltung, weitläufige Terrassenflächen oder Spielbereiche – perfekt, um ein helles und offenes Wohnkonzept zu verwirklichen.

Die Lage besticht durch ihre ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit Ein- und Zweifamilienhäusern und viel Grün. Gräfelfing gehört zu den begehrtesten Gartenstädten im Münchner Westen und bietet eine exzellente Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung. Die S-Bahn-Station Gräfelfing (S6) ist schnell erreichbar, ebenso die Autobahnen A96 und A99, sodass die Münchner Innenstadt und das Umland in kurzer Zeit erreichbar sind.

*** Gerne stellen wir Ihnen den Kontakt zu erfahrenen Architekten und Baufirmen her, die Sie bei der Planung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens unterstützen können.**

**** Für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.**

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

*** Ca. 713 m² Grundstücksfläche in sonniger Südausrichtung**
*** Bebauung nach Bebauungsplan 1A der Gemeinde Gräfelfing**
*** Geeignet für Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus (gemäß Bebauungsplan)**
*** Beste Voraussetzungen für großzügige Gartengestaltung**
*** Altbestand: Zweifamilienhaus aus 1954 mit ca. 220 m² Wohnfläche**
*** Ruhige, gewachsene Wohnlage mit exzellenter Infrastruktur**

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing besticht als eine der begehrtesten Gemeinden im Münchner Umland durch seine herausragende Lebensqualität, die sich in einer harmonischen Verbindung von exklusivem Wohnkomfort, sicherer Umgebung und erstklassiger Infrastruktur widerspiegelt. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine stabile, vielfältige Bevölkerung mit einem Medianalter von etwa 44 Jahren aus und bietet dank ihrer kontrollierten, qualitätsorientierten Stadtentwicklung ein besonders attraktives Umfeld für Familien. Die sehr gute Anbindung an München über die S-Bahn und das gut ausgebaute Verkehrsnetz ermöglicht eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Flexibilität. Die exzellente medizinische Versorgung und renommierte Bildungseinrichtungen unterstreichen die nachhaltige Attraktivität dieser Region, in der Immobilien eine stabile Wertentwicklung bei moderatem Wachstumspotenzial aufweisen.

Ein Refugium für Familien

Der Stadtteil Gräfelfing selbst präsentiert sich als ein Refugium für Familien, die Wert auf Sicherheit, Ruhe und eine vorstädtische Atmosphäre legen. Die Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhäusern und gehobenen Wohnungen ist hier besonders hoch, was den exklusiven Charakter des Viertels unterstreicht. Die ruhigen Straßen, eingebettet in grüne Anlagen und gepflegte Nachbarschaften, schaffen ein behagliches Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die niedrigen Kriminalitätsraten und die kontinuierlichen Modernisierungen sorgen für ein sicheres und zukunftsfähiges Wohnumfeld, das Familien Geborgenheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Erstklassige Bildung und Anbindung

Für Familien bietet die Lage eine Fülle an erstklassigen Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und die Entwicklung der Kinder fördern. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten wie der Waldorfkindergarten Gräfelfing, der Glückswürmchen-Kindergarten sowie der Kindergarten Richard-Riemerschmid-Allee, die alle in etwa zehn bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die Samuel-Heinicke-Schule und die Evang. Friedrich Oberlin Fachoberschule, sind ebenfalls bequem in rund zwölf bis siebzehn Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur S-Bahn-Station Lochham, die in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Buslinien in nur wenigen Gehminuten gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und weitere Bildungsangebote.

Vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze zur Verfügung, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Der Paul-Diehl-Park sowie mehrere Spielplätze liegen nur zwei bis sieben Minuten zu Fuß entfernt und laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten können in nahegelegenen Anlagen ausgeübt werden, während das Jugendhaus an der Würm mit vielfältigen Angeboten für Kinder und Jugendliche in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Einkaufsmöglichkeiten wie der Rewe-Markt sind in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Supermärkte und Feinkostläden bieten eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten. Cafés und Restaurants wie das Sala Thai oder das Backhaus & Café laden zum geselligen Verweilen ein und bereichern das familiäre Lebensumfeld.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, in der sich Familien rundum geborgen fühlen.

Objektnummer: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Weitere Informationen

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: 25225050-1 - 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