

**Gräfelfing**

# Großzügiges Grundstück in Gräfelfing – Bestlage in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet

**Objektnummer: 26225036**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 2.950.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.184 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225036 - 82166 Gräfelfing**

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

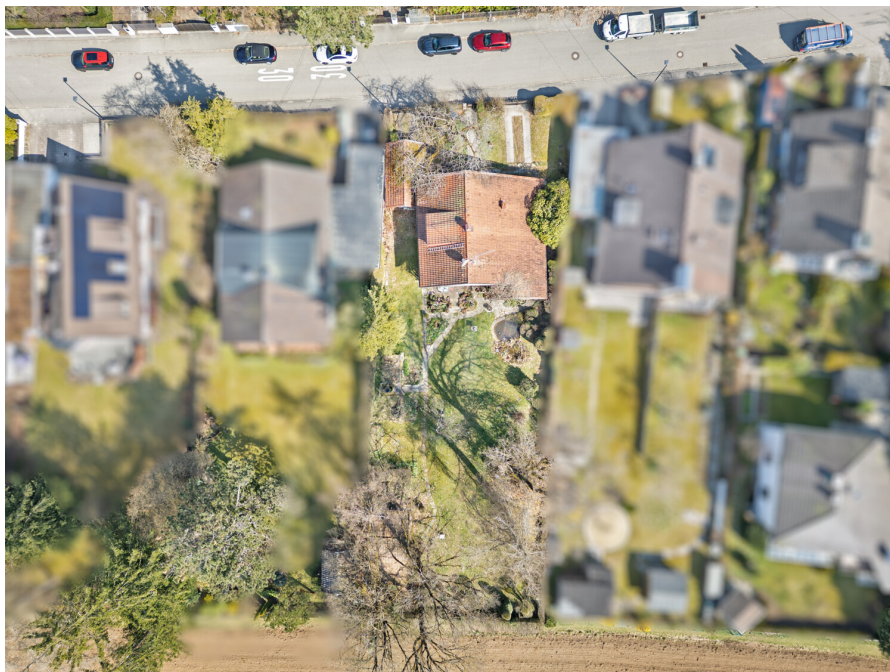
**Objektnummer: 26225036 - 82166 Gräfelfing**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26225036	Kaufpreis	2.950.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26225036 - 82166 Gräfelfing

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26225036 - 82166 Gräfelfing**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26225036 - 82166 Gräfelfing**

## Ein erster Eindruck

Exklusives Baugrundstück in privilegierter Wohnlage von Gräfelfing

Ein Grundstück mit Seltenheitswert: In ruhiger, grüner und äußerst begehrter Lage von Gräfelfing präsentiert sich dieses großzügige Areal mit ca. 1.184 m<sup>2</sup> als ideale Grundlage für die Verwirklichung eines anspruchsvollen Wohnprojekts in gewachsenem Umfeld.

Derzeit ist das Grundstück noch mit einem Altbestand bebaut und eröffnet damit attraktive Möglichkeiten für eine Neugestaltung nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Die Bebauung erfolgt gemäß § 30 BauGB auf Grundlage des qualifizierten Bebauungsplans 1D der Gemeinde Gräfelfing.

Das Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses oder einer repräsentativen Villa und damit für ein hochwertiges, individuelles Wohnkonzept.

Ein besonderer Vorzug dieser Liegenschaft ist ihre außergewöhnlich geschützte Lage: Das Grundstück ist kaum einsehbar und vermittelt dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre, Ruhe und Exklusivität. Zugleich eröffnet sich ein reizvoller Blick über die angrenzende Wiese bis hin zum Wald – ein naturnahes Umfeld, das diesem Ort eine ganz besondere Atmosphäre verleiht und Wohnen mit hohem Erholungswert verspricht.

Die großzügige Grundstücksfläche bietet viel Raum für einen stilvoll angelegten Garten mit sonnigen Freiflächen, geschützten Rückzugsorten und einem Ambiente, das Entspannung und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet. Hier entsteht ein Zuhause, das Ruhe, Natur und gehobenes Wohnen in idealer

Weise vereint.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in komfortabler Reichweite. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass sowohl die umliegenden Gemeinden als auch die Münchner Innenstadt schnell und bequem erreichbar sind.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Qualität dieses Grundstücks und den vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Termins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26225036 - 82166 Gräfelfing**

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Ruhige und idyllische Bestlage von Gräfelfing
- \* Großzügige Grundstücksfläche von ca. 1184 m<sup>2</sup> mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- \* Hervorragende Verkehrsanbindung
- \* Familienfreundliche, naturnahe Umgebung bei exzellenter Infrastruktur
- \* Bebaubarkeit entsprechend qualifiziertem Bebauungsplan 1D der Gemeinde Gräfelfing
- \* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und professionelle Beratung durch erfahrene Architekten und Baufirmen
- \* Hohe Privatsphäre in ruhiger Lage mit Blick ins Grüne bis zum Wald.

**Objektnummer: 26225036 - 82166 Gräfelfing**

## Alles zum Standort

Gräfelfing zählt zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnadressen im Südwesten Münchens. Die Gartenstadt vereint auf besondere Weise ein anspruchsvolles Wohnumfeld, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt.

Das Ortsbild ist geprägt von repräsentativen Villen, stilvollen Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand. Diese architektonisch ansprechende und grüne Umgebung verleiht Gräfelfing seinen unverwechselbaren Charakter und unterstreicht die außergewöhnliche Wohnqualität. Der historische Ortskern, gepflegte Straßenzüge und das insgesamt hohe Niveau der Bebauung machen die Gemeinde zu einem Wohnstandort mit besonderer Wertbeständigkeit.

Zugleich bietet Gräfelfing sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens auf hohem Niveau. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vielseitige Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der Gemeinde und in der näheren Umgebung. Auch renommierte Bildungseinrichtungen, darunter das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, tragen zur Attraktivität des Standorts bei.

Die Lage überzeugt darüber hinaus durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die S-Bahn-Linie S6 ist die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar, ebenso bestehen gute Verbindungen in Richtung Starnberg. Ergänzt wird dies durch verschiedene Buslinien, die eine komfortable Anbindung an umliegende Stadtteile und wichtige Standorte wie Großhadern, Martinsried oder Pasing gewährleisten. Auch mit dem Auto ist der Standort hervorragend angebunden: Über die nahegelegenen Autobahnen A96 und A99 sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch das regionale und überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar.

Ein besonderer Reiz dieser Lage liegt zudem im hohen Freizeit- und Erholungswert. Die nahen Grünzüge des Würmtals, umliegende Forstgebiete sowie zahlreiche Ausflugsziele im Münchner Westen und im Fünfseenland bieten vielseitige Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Auch kulturell und gastronomisch bietet das Umfeld ein niveauvolles Angebot, das die hohe Lebensqualität dieses Wohnstandorts zusätzlich unterstreicht.

Ein zusätzlicher Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der vergleichsweise niedrige Grundsteuerhebesatz von aktuell 250 %, der den Standort auch aus finanzieller Sicht besonders attraktiv macht.

**Objektnummer: 26225036 - 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: 26225036 - 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)