

Gräfelfing

Gräfelfing nahe der Würm: Attraktives Grundstück mit Planung für ein modernes Einfamilienhaus

Objektnummer: 26225057

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 885.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 387 m²

Objektnummer: 26225057 - 82166 Gräfelfing

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

Objektnummer: 26225057 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225057	Kaufpreis	885.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26225057 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225057 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225057 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225057 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Wenn Sie den Wunsch haben, ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen in einer der gefragtesten Wohnlagen des Münchner Westens zu realisieren, eröffnet dieses Grundstück in Gräfelfing eine seltene Gelegenheit. Auf ca. 388 m² bietet sich Raum für ein hochwertiges Einfamilienhaus an einem Standort, der zentrale Lage, Wohnqualität und naturnahes Wohnen verbindet.

Die Liegenschaft befindet sich in einer gewachsenen Wohnumgebung, geprägt von gepflegter Nachbarschaft, kurzen Wegen und der besonderen Standortstärke Gräfelfings. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie die Ortsmitte befinden sich in komfortabler Nähe. Gleichzeitig liegt die Würm nur ca. 200 Meter entfernt und verleiht der Lage einen besonderen Freizeit- und Erholungswert.

Das unbebaute Grundstück eröffnet attraktive Möglichkeiten für ein modernes Bauvorhaben. Auf Grundlage der vorliegenden Planung ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit ca. 175 m² Wohnfläche möglich. Damit entsteht ein überzeugender Rahmen für einen künftigen Lebensmittelpunkt mit hoher Individualität, moderner Architektur und nachhaltiger Wohnqualität.

Für das Grundstück liegt bereits eine sorgfältig entwickelte Planung für ein modernes Einfamilienhaus vor. Diese bildet eine solide Grundlage für ein zeitgemäßes Wohnkonzept und veranschaulicht das Potenzial der Fläche auf überzeugende Weise. Helle Räume, eine durchdachte Grundrissstruktur und eine klare architektonische Ausrichtung schaffen die Basis für ein komfortables Zuhause.

Der Entwurf wurde in Zusammenarbeit mit uns und dem renommierten Planungsbüro Crome & Partner entwickelt. Käufer erhalten damit eine wertvolle Orientierung für die weitere Planung und können auf Wunsch an ein bereits ausgearbeitetes Konzept anknüpfen.

Ein besonderer Vorteil besteht darin, dass persönliche Vorstellungen noch in die weitere Ausgestaltung einfließen können. Grundriss, Ausstattung, Materialwahl und Ausführungsdetails lassen sich – abhängig vom Planungsstand und den baurechtlichen Rahmenbedingungen – individuell abstimmen. Bei Bedarf kann Crome & Partner den weiteren Prozess begleiten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Planung zur Verfügung. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung jederzeit möglich.

Objektnummer: 26225057 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

- * Besondere Lagequalität durch die Nähe zur Würm – nur ca. 200 Meter entfernt
- * Ca. 388 m² großes, unbebautes Grundstück in gefragter Lage von Gräfelfing
- * Ca. 175 m² realisierbare Wohnfläche auf Grundlage der vorliegenden Planung
- * Ruhige und grüne Umgebung mit hoher Wohn- und Lebensqualität
- * Bebauung gemäß Bebauungsplan der Gemeinde Gräfelfing Nr. 1G
- * Geeignet für die Realisierung einer eines Einfamilienhauses
- * Bereits entwickelter Entwurf für ein modernes Einfamilienhaus
- * Individuelle Anpassung von Grundriss, Ausstattung und Materialwahl möglich

Objektnummer: 26225057 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Gräfelfing zählt zu den angesehensten Gartenstädten im Münchner Westen und steht seit jeher für ein Wohnumfeld, das Ruhe, gewachsene Strukturen und hohe Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet. Eingebettet in ein grünes, gepflegtes Umfeld und zugleich hervorragend an die Landeshauptstadt München angebunden, bietet die Gemeinde ein Lebensumfeld, das insbesondere Familien, anspruchsvolle Berufstätige und Menschen mit Sinn für Qualität und Beständigkeit schätzen.

Die Lage vereint die angenehme Zurückgezogenheit einer gehobenen Wohnadresse mit der Nähe zu München und dessen vielfältigen beruflichen, kulturellen und gesellschaftlichen Angeboten. Über die S-Bahn, nahegelegene Autobahnanbindungen sowie gut erreichbare Verkehrsachsen ist die Münchner Innenstadt komfortabel erreichbar. Gleichzeitig befinden sich auch die Erholungsgebiete, Seen und Freizeitdestinationen im Süden und Westen der Stadt in angenehmer Distanz.

Besonders prägend ist der charaktvolle Gartenstadtgedanke, der Gräfelfing bis heute auszeichnet. Großzügige Grundstücke, ruhige Straßenzüge, viel Grün und eine gewachsene Nachbarschaft schaffen eine Atmosphäre von Privatheit, Sicherheit und Wohnkultur. Hier entsteht ein Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen, Familien zur Ruhe kommen und der Alltag von kurzen Wegen, hoher Lebensqualität und einem spürbaren Gefühl von Beständigkeit geprägt ist.

Auch die Infrastruktur unterstreicht den hohen Anspruch dieser Wohnadresse. Kindergärten, Kinderkrippen, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und erleichtern den Familienalltag erheblich. Der Kindergarten St. Gisela sowie die Grundschule Gräfelfing sind beispielsweise in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Bildungs- und Betreuungsangebot durch zahlreiche Freizeit-, Sport- und Vereinsmöglichkeiten, die das soziale Miteinander stärken und Kindern wie Erwachsenen vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Für den täglichen Bedarf stehen in Gräfelfing und im direkten Umfeld vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ausgewählte Feinkostangebote, Apotheken, Ärzte und Dienstleister zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte, nahegelegene Kliniken und Gesundheitsangebote im Münchner Westen ebenfalls sehr gut abgedeckt. So entsteht ein komfortables Wohnumfeld, das hohe Lebensqualität mit praktischer Alltagstauglichkeit verbindet.

Die S-Bahn-Stationen Gräfelfing und Lochham sind jeweils in etwa 14 bis 15 Minuten zu

Fuß erreichbar und gewährleisten eine zuverlässige Verbindung nach München sowie in die umliegenden Gemeinden. Ergänzende Buslinien sorgen für zusätzliche Flexibilität und eine gute Vernetzung innerhalb der Region. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und Autobahnanbindungen sehr gut angebunden.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge im Grünen, die Nähe zur Würm, Sportvereine, Radwege und Ausflugsziele in Richtung Fünfseenland oder Münchner Süden schaffen vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Aktivität. Damit verbindet Gräfelfing ein ruhiges, naturnahes Wohngefühl mit den Vorteilen einer hervorragend angebundenen Lage im Münchner Westen.

Gräfelfing vereint eine gewachsene Nachbarschaft, ein grünes Wohnumfeld und eine sehr gute Infrastruktur mit der angenehmen Nähe zu München. Diese besondere Kombination macht die Gemeinde im Alltag besonders attraktiv und unterstreicht zugleich die langfristige Wertbeständigkeit dieser gefragten Wohnlage. Wer hier wohnt, entscheidet sich für Ruhe ohne Abgeschlossenheit, Nähe ohne Hektik und ein Zuhause mit besonderem Anspruch.

Objektnummer: 26225057 - 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: 26225057 - 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