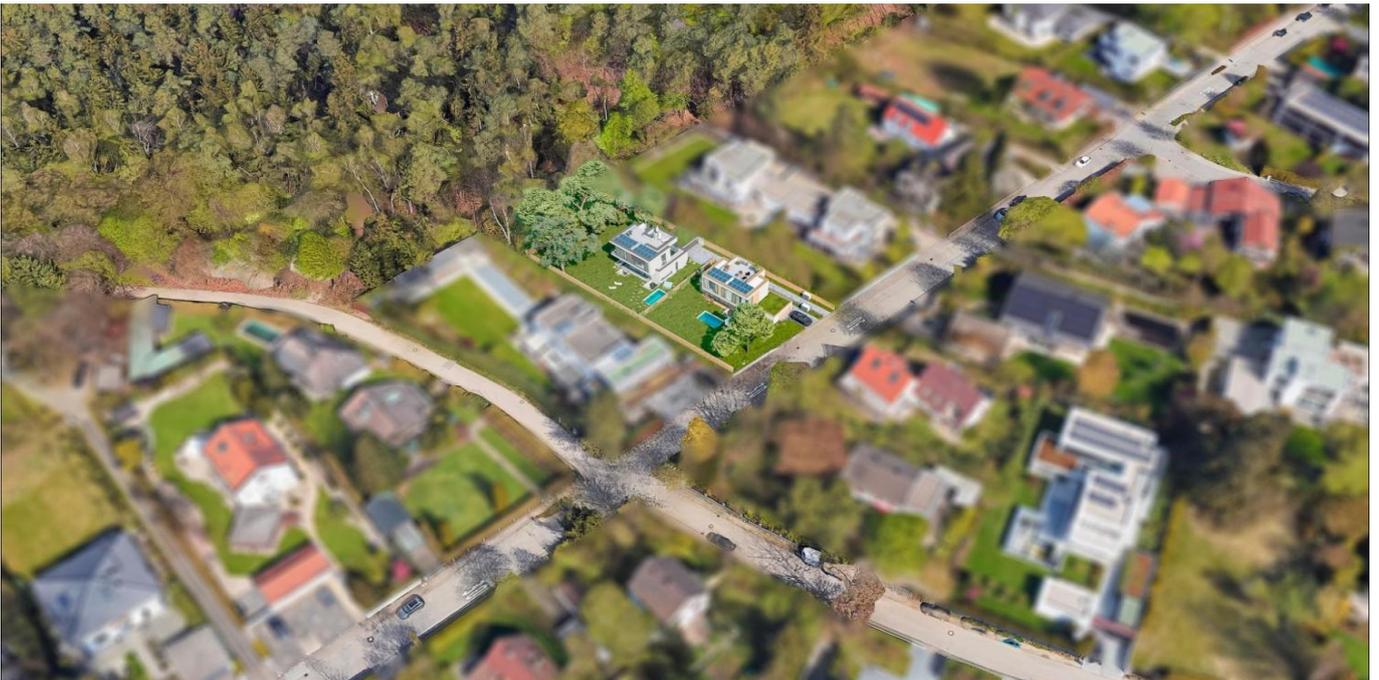


Gräfelfing – Gräfelfing

# Erstklassiges und weitläufiges Grundstück in Toplage Gräfelfings

Objektnummer: 23225064



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

**KAUFPREIS: 4.945.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.767 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23225064 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

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

Objektnummer: 23225064 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Auf einen Blick

Objektnummer	23225064	Kaufpreis	4.945.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23225064 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

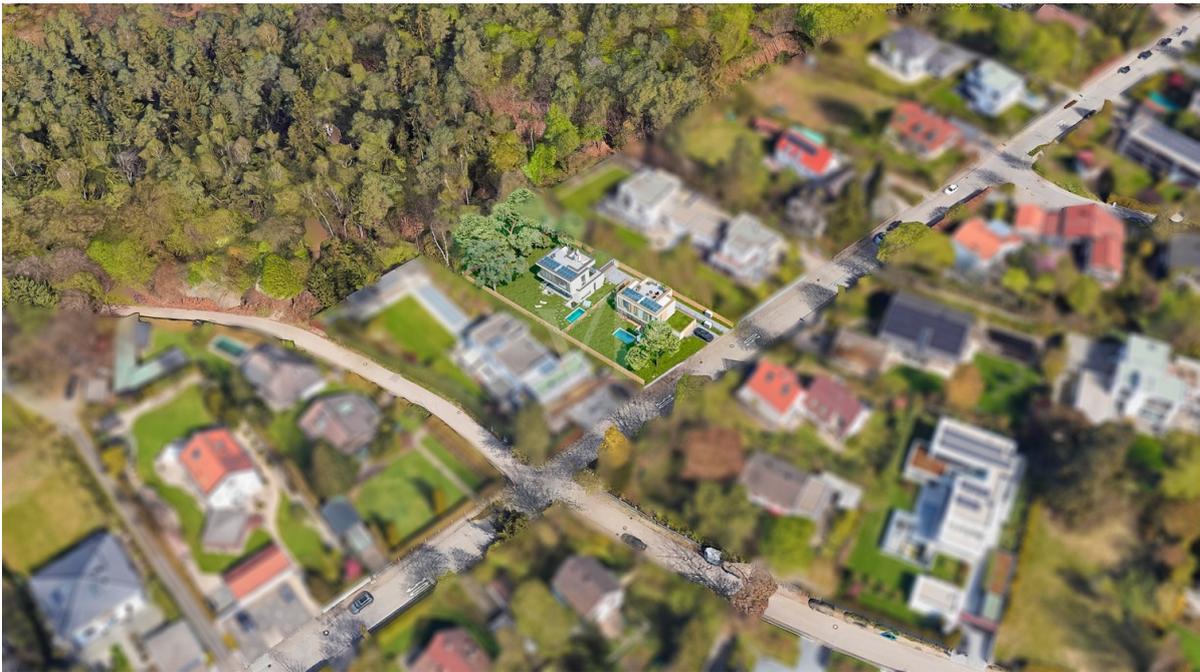
## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN

---

Objektnummer: 23225064 - 82166 Gräfelting – Gräfelting

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225064 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Ein erster Eindruck

Direkt am Waldrand in einer der begehrtesten Wohngegenden Gräfelfings gelegen, präsentiert sich dieses Grundstück mit 1.767 m<sup>2</sup> Grundfläche. Das Objekt befindet sich unweit des Wallfahrerwegs inmitten des historischen Villenviertels, in welchem sowohl futuristische Bauhausvillen als auch prestigeträchtige Altbauvillen die begrünte Umgebung schmücken. Komplettiert wird die ruhige Wohnlage durch die teilweise parkähnlichen Gärten, welche in der Gemeinde Gräfelfing weiterhin ein typisches Erkennungsmerkmal sind. Nordwestlich ausgerichtet, genießen Sie durch die längliche Erscheinung der Liegenschaft das Privileg sowohl von der Mittags- als auch von der Abendsonne profitieren zu können. Die Ausdehnung von circa 60 Metern garantiert durch die enorme Länge eine Vielzahl an Rückzugsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich bei diesem Grundstück um eine exzellente Möglichkeit für Interessenten, die eine langfristige Perspektive schätzen, auf Wohnqualität Wert legen und davon träumen ihre besonders hohen Ansprüche zur Realität werden zu lassen. Für das Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Es wurden zwei Baukörper mit einer Gesamtfläche von ca. 971 m<sup>2</sup> genehmigt. Aufgrund der Möglichkeit zur Realisierung des eigenen Wohntraums, können die Grundrissgestaltung, die Materialien und die Ausstattung individuell an den Geschmack und die Bedürfnisse angepasst werden. \* Gerne stellen wir für Sie Kontakte zu Baufirmen und Architekten her. \*\* Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23225064 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Bestlage von Gräfelfing direkt am Waldrand
- \* Nordwestliche Ausrichtung
- \* 1.767 m<sup>2</sup> Grundstückfläche
- \* Individuelle Planung der Grundrisse, Materialien und Anlagen möglich
- \* Ca. 971 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, 12 - 15 Zimmer sowie bis zu 5 Stellplätze oder Tiefgarage realisierbar
- \* Hochwertige Kontakte zu Architekten und Baufirmen bereits hergestellt

Objektnummer: 23225064 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Alles zum Standort

Die Gartenstadt Gräfelfing ist eine der hochwertigsten und gefragtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens. Durch die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert erfreut sich Gräfelfing hoher Beliebtheit. Charakteristisch für diese Gemeinde sind großbürgerliche Jugendstilvillen und stilvolle Einfamilienhäuser mit großem, altem Baumbestand und weitläufigen Grundstücken. Mit seinem historischen Ortskern und der ausgezeichneten, vielfältigen Infrastruktur bewegt sich Gräfelfing auf einem sehr hohen Niveau und bietet so seinen Einwohnern alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchner Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt. Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege sehr gut ausgebaut. Gräfelfing verfügt über eine eigene Autobahnanschlussstelle an die A 96 oder die nahegelegene A 99 und ist somit ebenfalls hervorragend über die Autobahn zu erreichen. Zur Freizeitgestaltung und als Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Würth- und Ammersee liegen ganz in der Nähe. Ein weiterer Vorteil beim Erwerb von Wohneigentum in Gräfelfing ist der im Vergleich zu München geringe Grundsteuer Hebesatz von 250%.

Objektnummer: 23225064 - 82166 Gräfelfing – 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: 23225064 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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