

**Gräfelfing****Direkt an der Würm: attraktives Grundstück mit Potenzial für ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Gräfelfing****Property ID: 26225021**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LAND AREA: 433 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26225021 - 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: 26225021 - 82166 Gräfelfing**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26225021</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>950.000 EUR</b>
		<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

Property ID: 26225021 - 82166 Gräfelfing

## Energy Data

Energy Certificate   Legally not required

Property ID: 26225021 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 26225021 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 26225021 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 26225021 - 82166 Gräfelfing

## The property



**Property ID: 26225021 - 82166 Gräfelfing**

## **A first impression**

Wenn Sie den Wunsch haben, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen in einer der gefragtesten Wohnlagen des Münchner Westens zu realisieren, eröffnet dieses Grundstück in Gräfelfing eine seltene Gelegenheit. Auf ca. 433 m<sup>2</sup> bietet sich Raum für ein individuelles Wohnkonzept an einem Standort, der Ruhe, Qualität und naturnahes Wohnen auf besondere Weise verbindet.

Die Liegenschaft befindet sich in angenehm grüner Umgebung, geprägt von gewachsener Wohnstruktur und hoher Lebensqualität. Die Würm liegt nur ca. 100 Meter entfernt und verleiht der Lage einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge entlang des Ufers, die Nähe zur Natur sowie das beliebte Strandbad in der Umgebung unterstreichen den besonderen Charakter dieses Standorts. Gleichzeitig profitieren künftige Bewohner von der Standortstärke Gräfelfings und der guten Anbindung an die umliegenden Orte sowie die Münchner Innenstadt.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über eine gepflegte, neuwertige Hofeinfahrt. Ein Wegerecht ist Bestandteil des Angebots und sorgt für eine klare und komfortable Erschließung.

Das unbebaute Grundstück eröffnet attraktive Möglichkeiten für ein anspruchsvolles Bauvorhaben. Die zulässige Bebauung richtet sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan der Gemeinde Gräfelfing Nr. 1G und ermöglicht beispielsweise die Errichtung eines Einfamilienhauses. Damit entsteht ein überzeugender Rahmen, um einen künftigen Lebensmittelpunkt mit hoher Individualität und langfristiger Wertperspektive zu gestalten.

Für das Grundstück liegt bereits ein sorgfältig entwickelter Entwurf für ein modernes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> vor. Damit bietet die Planung ein großzügiges Raumangebot für zeitgemäßes Wohnen und schafft die Grundlage für ein komfortables Zuhause mit durchdachter Grundrissstruktur. Der Entwurf wurde in Zusammenarbeit mit dem renommierten Architektenteam von Crome Wohnbau Partner erarbeitet und verbindet moderne Architektur mit hellen Räumen, großzügigen Fensterflächen und einer alltagstauglichen Aufteilung in gefragter Lage.

**Ein besonderer Vorteil besteht darin, dass Käufer ihre persönlichen Vorstellungen noch in die weitere Planung einbringen können. Grundriss, Ausstattung, Materialwahl und Ausführungsdetails lassen sich – abhängig vom jeweiligen Planungsstand und den baurechtlichen Rahmenbedingungen – individuell abstimmen. Bei Bedarf kann Crome Wohnbau Partner den weiteren Prozess begleiten und als qualifizierter Ansprechpartner zur Verfügung stehen.**

**Gerne stellen wir Kontakte zu Architekten und Baufirmen her und unterstützen Sie bei den nächsten Schritten. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung jederzeit möglich.**

**Property ID: 26225021 - 82166 Gräfelfing**

## **Details of amenities**

- \* **Besondere Lagequalität durch die Nähe zur Würm – nur ca. 100 Meter entfernt**
- \* **Ca. 433 m<sup>2</sup> großes, unbebautes Grundstück in gefragter Lage von Gräfelfing**
- \* **Ca. 180 m<sup>2</sup> 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**
- \* **Gepflegte und neuwertige Hofeinfahrt als Zugang zum Grundstück**
- \* **Inklusive Wegerecht für die Hofeinfahrt**

**Property ID: 26225021 - 82166 Gräfelfing**

## All about the location

Gräfelfing präsentiert sich als eine der begehrtesten Vorstadtlagen im Südwesten Münchens, die durch ihre exzellente Infrastruktur und ein familienfreundliches Wohnprofil besticht. Die harmonische Verbindung von hochwertigem Wohnraum, geprägt von eleganten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie stilvollen Villen, schafft ein Umfeld von besonderer Lebensqualität. Die schnelle S-Bahn-Anbindung ins Münchner Zentrum sowie die Nähe zur Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit, die Berufspendler ebenso schätzen wie Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Die stabile Wirtschaftslage und der kontinuierliche Wertzuwachs des Immobilienmarktes unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes, der Sicherheit und Zukunftsperspektive vereint.

Der Ort Gräfelfing selbst zeichnet sich durch seine grüne, ruhige Atmosphäre und ein sicheres Umfeld aus, das besonders Familien anspricht. Die Gemeinde bietet eine exklusive Wohnqualität, die durch begrenzte Neubauten und den Erhalt von Grünzonen geprägt ist. Hochwertige Schulen und Kindergärten sowie ein vielfältiges Freizeitangebot schaffen eine ideale Umgebung, in der Kinder behütet aufwachsen und Familien Gemeinschaft erleben können. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten und die hervorragende Anbindung an München machen Gräfelfing zu einem Ort, an dem sich Lebensqualität und berufliche Anforderungen perfekt ergänzen.

Für Familien bietet Gräfelfing ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen in fußläufiger Nähe. Kindergärten wie der St. Gisela Kindergarten und die Kinderkrippe sind nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie die Grundschulen und weiterführenden Schulen, darunter das Kurt-Huber-Gymnasium, die alle bequem in 8 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der Fachschule für Braumeister und der LMU Campus Martinsried rundet das Bild eines standortnahen Bildungsnetzwerks ab. Gesundheit und Wohlbefinden werden durch eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Umgebung gewährleistet – von der Löwen-Apotheke direkt um die Ecke bis hin zur Wolfartklinik, die in weniger als 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die tägliche Versorgung stehen diverse Supermärkte und Biomärkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die frische und hochwertige Produkte anbieten. Die Freizeitmöglichkeiten sind in Gräfelfing besonders reizvoll, da die Würm nur etwa 100 Meter entfernt fließt. Dieses nahegelegene, naturnahe Gewässer lädt zu idyllischen Spaziergängen, entspannenden Stunden am Wasser und vielfältigen Aktivitäten im Freien ein, die das Leben in dieser Gemeinde noch lebenswerter machen.

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sowie die S-Bahn-Station Gräfelfing und Lochham, jeweils etwa 15 Minuten zu Fuß entfernt, hervorragend gewährleistet und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.**

**Diese Kombination aus Sicherheit, hervorragender Infrastruktur, naturnahem Umfeld und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und Lebensqualität in jeder Hinsicht zu genießen.**

**Property ID: 26225021 - 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: 26225021 - 82166 Gräfelfing**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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