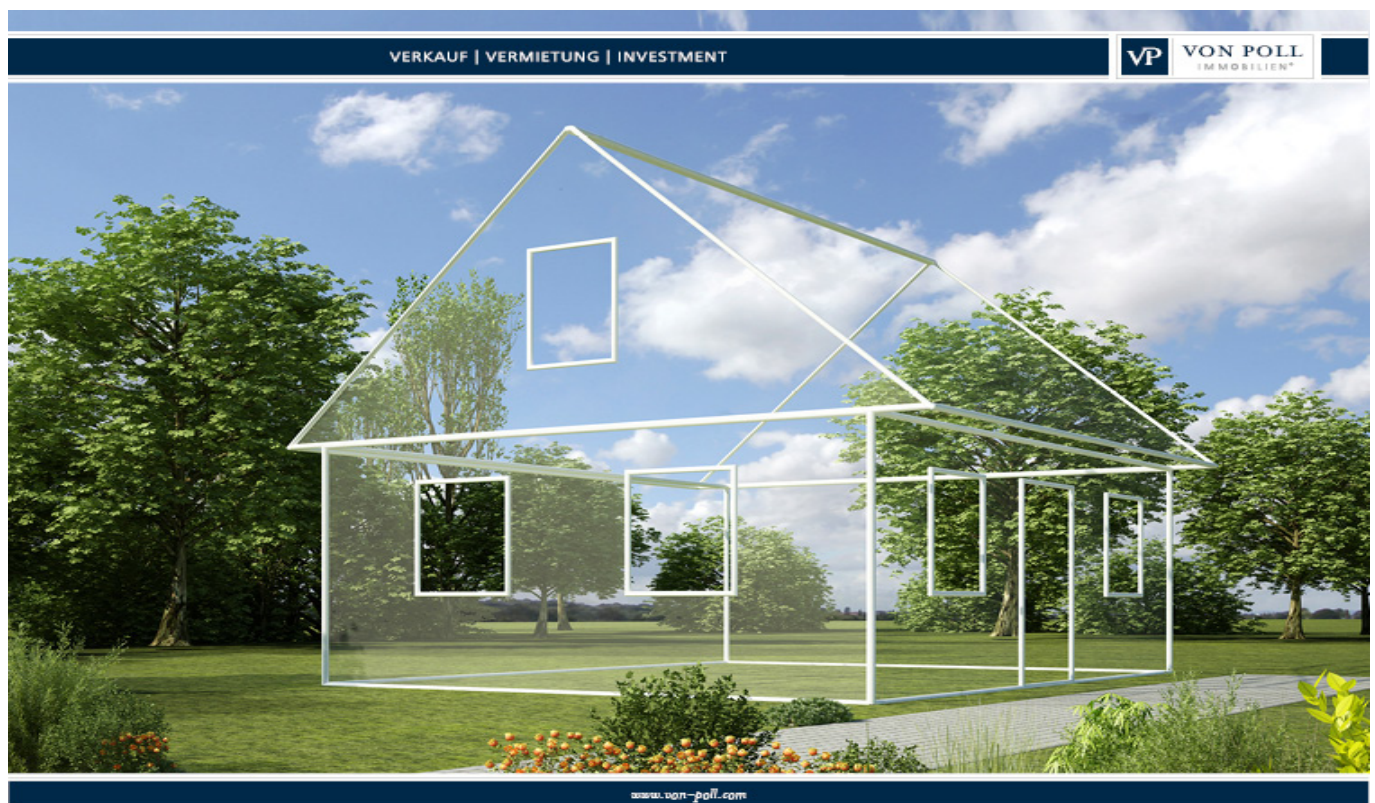


## Gräfelfing

# Building plot in a prime location with approved plans for an architect-designed villa

Property ID: 25225025



PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • LAND AREA: 670 m<sup>2</sup>

Property ID: 25225025 - 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: 25225025 - 82166 Gräfelfing

## At a glance

|             |          |                |                                                                           |
|-------------|----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID | 25225025 | Purchase Price | 1.350.000 EUR                                                             |
|             |          | Commission     | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

# Energy Data

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

## The property



Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

## A first impression

For sale is an exclusive building plot in one of the most sought-after locations in the garden city of Gräfelfing. Measuring approximately 670 m<sup>2</sup>, it offers ideal conditions for the construction of a sophisticated residence. The micro-location, near the pilgrimage route, is characterized by its tranquil, natural surroundings and established, high-quality neighborhood. Here, future owners will enjoy a high degree of privacy and quality of life. Approved plans for a detached house with approximately 398 m<sup>2</sup> of living space are already in place. The plan envisions the construction of a modern Bauhaus villa that will blend harmoniously into the upscale surroundings. Generous floor plans, clean lines, and state-of-the-art building technology form the basis for a contemporary and personalized home. Future owners will have the opportunity to incorporate their personal preferences into the floor plan design, as well as the selection of materials and fixtures. An experienced team of architects is available for consultation upon request. This property is particularly suitable for families seeking a stylish living environment with a high quality of life, while also appreciating the proximity to Munich, the state capital. The quiet location, the proximity to nature, and the excellent infrastructure with schools, shopping facilities, and public transport make this location especially attractive. The sale, at the owner's request, includes building permits. A total of two plots with a combined area of approximately 1,767 m<sup>2</sup> are available. Division into condominiums according to the German Condominium Act (WEG) is planned. We would be happy to put you in touch with suitable construction companies and architects upon request. We look forward to hearing from you and are available to arrange a viewing appointment at any time.

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS

- \* Bestlage von Gräfelfing
- \* 670 m<sup>2</sup> Grundstückfläche
- \* Individuelle Planung der Grundrisse, Materialien und Anlagen möglich
- \* Planungen für Bebauung mit Bauhausvilla bereits vorhanden sowie eine Baugenehmigung der Gemeinde Gräfelfing
- \* Hochwertige Kontakte zu Architekten und Baufirmen bereits hergestellt
- \* Ideal für Familien mit langfristiger Wohnperspektive
- \* Ruhige, naturnahe Lage unweit des Wallfahrerwegs
- \* Attraktives Umfeld mit stilvoller Villenbebauung und altem Baumbestand

Property ID: 25225025 - 82166 Gräfelfing

## All about the location

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens – in einem ruhigen, gewachsenen Viertel der Gartenstadt Gräfelfing nahe der Münchner Stadtgrenze. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und altem Baumbestand – ein hochwertiges, grünes Wohnumfeld mit hohem Anspruch an Lebensqualität.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen – darunter das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium – sind bequem erreichbar. Auch das gastronomische Angebot in der Umgebung ist vielfältig und niveauvoll.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahnlinie S6 ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in die Münchner Innenstadt als auch Richtung Starnberg. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien mit Anbindung an umliegende Stadtteile wie Großhadern und Pasing. Ab Großhadern besteht zudem Anschluss an die U-Bahnlinie U6.

Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist optimal: Über die nahegelegene A96 und A99 ist das überregionale Straßennetz schnell erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Das Würmtal, ausgedehnte Forstgebiete, beliebte Biergärten sowie Ausflugsziele wie der Botanische Garten, das Schloss Blumenburg oder der Starnberger See befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Ein weiterer Vorteil dieses Standorts: Der im Vergleich zu München deutlich niedrigere Grundsteuer-Hebesatz von 250% macht Gräfelfing auch wirtschaftlich besonders attraktiv für Eigentümer.

Property ID: 25225025 - 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: 25225025 - 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)