

Gräfelfing

Attractive building plot with building permit in a quiet location in Gräfelfing

Property ID: 242250G4



PURCHASE PRICE: 870.000 EUR • LAND AREA: 408 m²

Property ID: 242250G4 - 82166 Gräfelfing

-  At a glance
-  The property
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner



VON POLL
REAL ESTATE

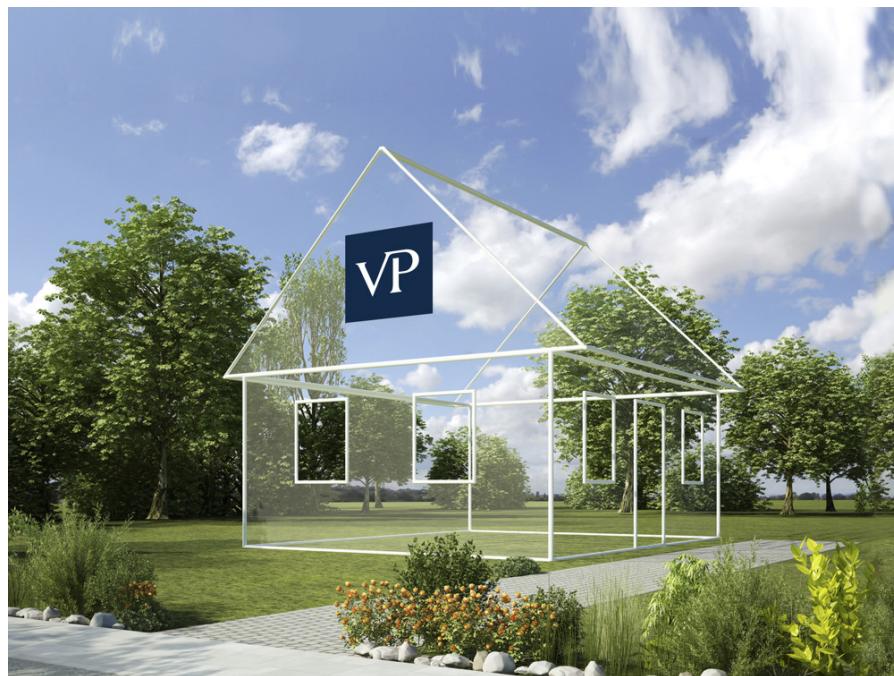
Property ID: 242250G4 - 82166 Gräfelfing

At a glance

Property ID	242250G4	Purchase Price	870.000 EUR
Commission		Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	

Property ID: 242250G4 - 82166 Gräfelfing

The property



Property ID: 242250G4 - 82166 Gräfelfing

A first impression

This approximately 408 m² plot of land is located in a quiet and family-friendly residential area of Gräfelfing – one of Munich's most sought-after suburbs. The location combines living close to nature with easy access to the city, offering ideal conditions for your new home. The immediate surroundings are characterized by well-maintained single-family homes and stylish properties, lending the neighborhood an upscale and charming character. Here you will live in an established community with a high quality of life and plenty of green space. Gräfelfing boasts excellent infrastructure, numerous leisure and educational facilities, and outstanding connections to Munich's city center. The combination of nature, tranquility, and urban proximity makes this location particularly attractive – for families, couples, and investors alike. A new construction project has been developed on behalf of the owner in collaboration with the renowned planning firm Crome & Partner. Building permission has already been granted for a single-family home with a planned living area of approximately 193 m². For further information or to arrange a personal viewing appointment, please do not hesitate to contact us – we look forward to hearing from you.

Property ID: 242250G4 - 82166 Gräfelfing

Details of amenities

HIGHLIGHTS

- * Gehobene Wohngegend von Gräfelfing
- * Baugenehmigung liegt vor
- * Es kann sofort mit dem Bau begonnen werden
- * Hochwertige Kontakte zu Architekten und Baufirmen bereits hergestellt

Property ID: 242250G4 - 82166 Gräfelfing

All about the location

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.

Nach Siedlungsspuren aus der Bronze-, Römer- und Merowingerzeit geht die erste urkundliche Erwähnung „Grefolwingas“ auf das Jahr 763 n. Chr. zurück, und zwar anlässlich einer Schenkung an das Kloster Scharnitz. Jahrhundertelang waren Gräfelfing und Lochham kleine Dörfer an der Würm. Der karge Boden ließ keinen großen Reichtum zu und die wenigen Höfe standen unter vielfältiger Grundherrschaft. Das erste bayerische Steuerkataster 1809 führte 32 Höfe in Gräfelfing und 18 in Lochham, von denen die meisten 1876 einem Brand zum Opfer fielen. Erst Anfang des 20. Jahrhunderts nahmen die Orte einen rasanten Aufschwung: Ausflugsgaststätten und Villenkolonien entlang der neuen Bahnlinie zum Starnberger See sowie ein Fabrikviertel an der Würm brachten zahlreiche neue Bewohner in die Dörfer. Gräfelfing wurde im Zug der Verwaltungsreformen im Königreich Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde, zu der auch das Dorf Lochham gehörte.

Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, Ärzte, ein Kino und eine Bibliothek. Nicht zuletzt bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen, kulturellen Angebot einen hohen Freizeitwert.

Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. So verfügt Gräfelfing über zwei S-Bahnhaltestellen der Linie S6, mit denen die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten zu erreichen sind. Mit verschiedenen Buslinien gelangt man in München-Großhadern zu der nächstgelegenen U-Bahn-Station oder z.B. in die Orte Martinsried und Pasing.

Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswände 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 Naherholungsgebiet eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl an gemütlichen Biergärten sowie die Erholungsgebiete des Würmtals und die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Wörth- 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%.

Property ID: 242250G4 - 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: 242250G4 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com