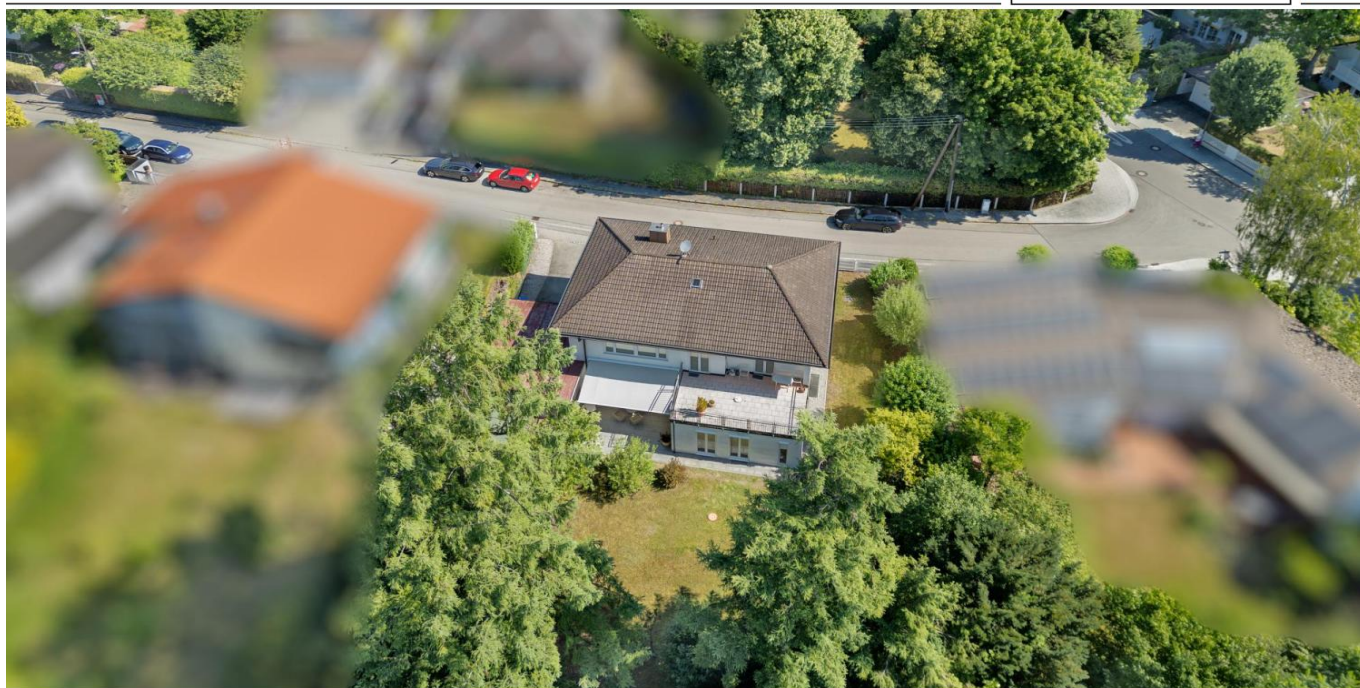


Gräfelfing

Rare opportunity: Building plot in Gräfelfing, 886 m² in a prime location

Property ID: 25225040



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.300.000 EUR • LAND AREA: 886 m²

Property ID: 25225040 - 82166 Gräfelfing

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

Property ID: 25225040 - 82166 Gräfelfing

At a glance

Property ID	25225040	Purchase Price	2.300.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 25225040 - 82166 Gräfelfing

A first impression

In one of Gräfelfing's most desirable locations, we offer this attractive plot of land measuring approximately 886 m². The property lies within the area covered by development plan 1 G of the municipality of Gräfelfing and is currently occupied by an existing building. The surrounding area is among the most sought-after residential neighborhoods in this garden city, characterized by numerous stylish single-family homes, well-maintained gardens, and mature trees. Here you will enjoy a quiet, virtually traffic-free setting combined with a high quality of life. Numerous shopping facilities, cozy cafes, restaurants, as well as schools and kindergartens are within easy reach. The Gräfelfing S-Bahn station (S6 line) provides excellent connections to Munich's city center and the surrounding region. Another advantage is the lower property tax rate of currently 250% compared to Munich, making Gräfelfing attractive from a tax perspective as well. This plot offers diverse possibilities – whether as a stable investment or for realizing your personal dream home in a prime location. If desired, it can also be acquired independently of the existing stock in order to create space for a new construction project according to your individual ideas.

Property ID: 25225040 - 82166 Gräfelfing

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

- * Ca. 886?m² großes Grundstück in Toplage von Gräfelfing
- * Umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten
- * Bebauung gemäß Bebauungsplan 1?G der Gemeinde Gräfelfing
- * Aktuell noch mit Altbestand bebaut – ideal für Neubaufvorhaben
- * Ruhige, nahezu verkehrsfreie Straße mit hoher Lebensqualität
- * Nähe zum Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants
- * Hervorragende Anbindung an München über die S-Bahn (Linie S6)
- * Niedriger Grundsteuer-Hebesatz von 250?% in Gräfelfing
- * Seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohngegenden

Property ID: 25225040 - 82166 Gräfelfing

All about the location

Das Grundstück liegt in einer der besten und ruhigsten Wohnlagen innerhalb der Gartenstadt Gräfelfing. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit stilvollen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und altem Baumbestand – ein charakteristisches Merkmal dieser exklusiven Wohngegend. Die Straße selbst ist nahezu verkehrsfrei und bietet eine idyllische, familienfreundliche Atmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Die Nähe zum charmanten Ortskern von Gräfelfing unterstreicht die Attraktivität dieser Lage. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Feinkostläden, Cafés, Restaurants, Apotheken und Dienstleister. Auch das kulturelle Leben kommt nicht zu kurz: Das örtliche Kino, eine gut sortierte Bibliothek und diverse Veranstaltungen bieten Unterhaltung auf hohem Niveau.

Für Familien besonders attraktiv ist das exzellente Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen – darunter das überregional renommierte Kurt-Huber-Gymnasium – befinden sich in direkter Nähe.

Gräfelfing überzeugt zudem durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die fußläufig erreichbare S-Bahnhaltestelle (Linie S6) verbindet den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchner Innenstadt und in etwa 15 Minuten mit dem Starnberger See. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die unter anderem nach Großhadern (zur nächsten U-Bahn-Station), Pasing und Martinsried führen.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal angebunden: Die Autobahnen A96 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Der hohe Freizeitwert der Umgebung trägt wesentlich zur Beliebtheit Gräfelfings bei. Die Würm mit ihren Uferwegen, der Paul-Diehl-Park, zahlreiche Sport- und Tennisvereine sowie idyllische Biergärten laden zur aktiven Erholung ein. Zudem befinden sich mit dem Schlosspark Nymphenburg, dem Botanischen Garten und dem Schloss Blumenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

Property ID: 25225040 - 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: 25225040 - 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