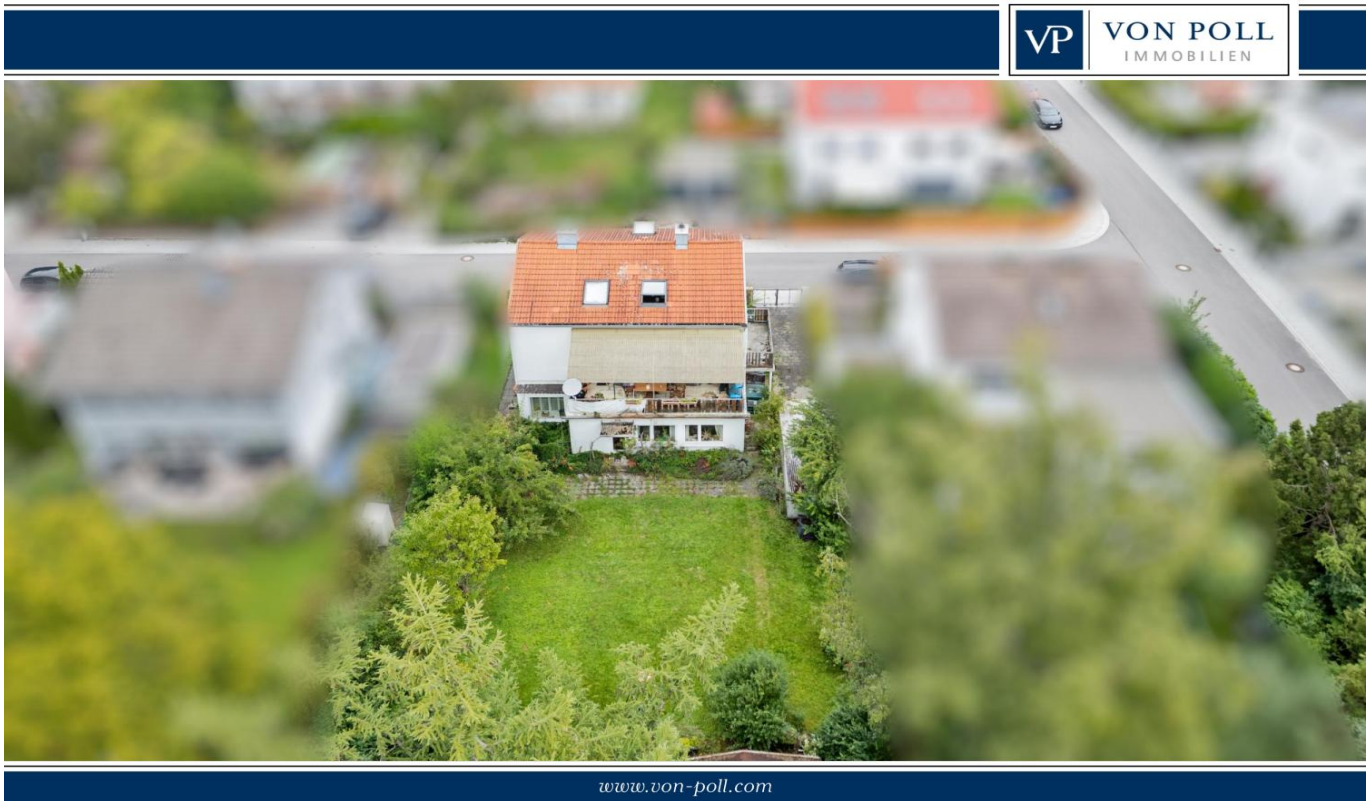
Gräfelfing

Attractive property with existing building in a sought-after location in Gräfelfing

Property ID: 25225050-1



PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • **LAND AREA:** 713 m²

Property ID: 25225050-1 - 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: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

At a glance

Property ID	25225050-1
Year of construction	1954

Purchase Price	1.190.000 EUR
Object type	Plot
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1974
Condition of property	In need of renovation
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.09.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	266.05 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

The property

Property ID: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

The property

Property ID: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

The property

Property ID: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

A first impression

This approximately 713 m² plot of land impresses not only with its sunny southern exposure but, above all, with its attractive development potential. Construction is governed by development plan 1A of the municipality of Gräfelfing, which offers generous possibilities. This makes the plot the ideal foundation for realizing a modern single-family home, a spacious two-family home, or other individual residential concepts – naturally, within the framework of planning regulations. Currently, a two-family home dating from 1954, featuring a conservatory and modern gas heating, occupies the property. Depending on the concept, the existing building can be modernized or replaced with a new structure. The plot itself, with its size and southern orientation, offers optimal conditions for a generous garden design, expansive terraces, or play areas – perfect for creating a bright and open living space. The location is characterized by its quiet, established neighborhood of single-family and two-family homes and abundant greenery. Gräfelfing is one of the most sought-after garden cities in western Munich and offers excellent infrastructure with schools, kindergartens, shopping facilities, and medical care. The Gräfelfing S-Bahn station (S6) is easily accessible, as are the A96 and A99 motorways, providing quick access to Munich city center and the surrounding area. * We would be happy to put you in touch with experienced architects and construction companies who can assist you with the planning and execution of your building project. ** We are available at any time to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

*** Ca. 713 m² Grundstücksfläche in sonniger Südausrichtung**
*** Bebauung nach Bebauungsplan 1A der Gemeinde Gräfelfing**
*** Geeignet für Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus (gemäß Bebauungsplan)**
*** Beste Voraussetzungen für großzügige Gartengestaltung**
*** Altbestand: Zweifamilienhaus aus 1954 mit ca. 220 m² Wohnfläche**
*** Ruhige, gewachsene Wohnlage mit exzellenter Infrastruktur**

Property ID: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

All about the location

Gräfelfing besticht als eine der begehrtesten Gemeinden im Münchner Umland durch seine herausragende Lebensqualität, die sich in einer harmonischen Verbindung von exklusivem Wohnkomfort, sicherer Umgebung und erstklassiger Infrastruktur widerspiegelt. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine stabile, vielfältige Bevölkerung mit einem Medianalter von etwa 44 Jahren aus und bietet dank ihrer kontrollierten, qualitätsorientierten Stadtentwicklung ein besonders attraktives Umfeld für Familien. Die sehr gute Anbindung an München über die S-Bahn und das gut ausgebaute Verkehrsnetz ermöglicht eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Flexibilität. Die exzellente medizinische Versorgung und renommierte Bildungseinrichtungen unterstreichen die nachhaltige Attraktivität dieser Region, in der Immobilien eine stabile Wertentwicklung bei moderatem Wachstumspotenzial aufweisen.

Ein Refugium für Familien

Der Stadtteil Gräfelfing selbst präsentiert sich als ein Refugium für Familien, die Wert auf Sicherheit, Ruhe und eine vorstädtische Atmosphäre legen. Die Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhäusern und gehobenen Wohnungen ist hier besonders hoch, was den exklusiven Charakter des Viertels unterstreicht. Die ruhigen Straßen, eingebettet in grüne Anlagen und gepflegte Nachbarschaften, schaffen ein behagliches Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die niedrigen Kriminalitätsraten und die kontinuierlichen Modernisierungen sorgen für ein sicheres und zukunftsfähiges Wohnumfeld, das Familien Geborgenheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Erstklassige Bildung und Anbindung

Für Familien bietet die Lage eine Fülle an erstklassigen Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und die Entwicklung der Kinder fördern. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten wie der Waldorfkindergarten Gräfelfing, der Glückswürmchen-Kindergarten sowie der Kindergarten Richard-Riemerschmid-Allee, die alle in etwa zehn bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die Samuel-Heinicke-Schule und die Evang. Friedrich Oberlin Fachoberschule, sind ebenfalls bequem in rund zwölf bis siebzehn Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur S-Bahn-Station Lochham, die in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Buslinien in nur wenigen Gehminuten gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und weitere Bildungsangebote.

Vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze zur Verfügung, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Der Paul-Diehl-Park sowie mehrere Spielplätze liegen nur zwei bis sieben Minuten zu Fuß entfernt und laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten können in nahegelegenen Anlagen ausgeübt werden, während das Jugendhaus an der Würm mit vielfältigen Angeboten für Kinder und Jugendliche in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Einkaufsmöglichkeiten wie der Rewe-Markt sind in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Supermärkte und Feinkostläden bieten eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten. Cafés und Restaurants wie das Sala Thai oder das Backhaus & Café laden zum geselligen Verweilen ein und bereichern das familiäre Lebensumfeld.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Gräfelfing zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, in der sich Familien rundum geborgen fühlen.

Property ID: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 266.05 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25225050-1 - 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