

Gräfelfing

## Atractiva propiedad con edificio existente en una ubicación privilegiada en Gräfelfing

Número de propiedad: 25225050-1



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

PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## De un vistazo

Número de propiedad	25225050-1	Precio de compra	1.300.000 EUR
Año de construcción	1954	Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernización / Rehabilitación	1974
		Características	Jardín / uso compartido

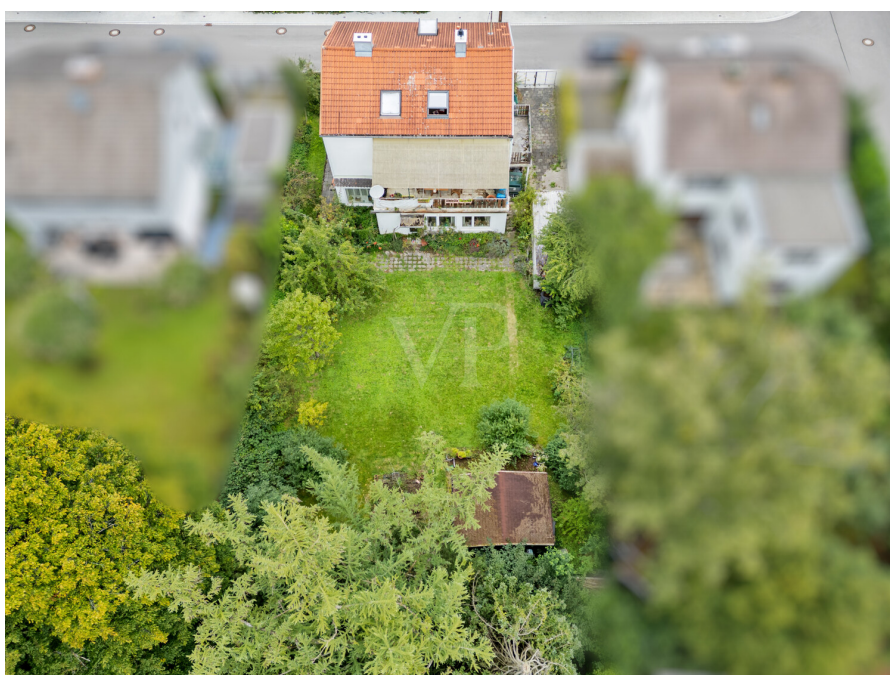
Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	17.09.2035	Demanda de energía final	266.05 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## La propiedad





Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Una primera impresión

Este terreno de aproximadamente 713 m<sup>2</sup> impresiona no solo por su soleada orientación sur, sino también por su atractivo potencial de desarrollo. La construcción se rige por el plan urbanístico 1A del municipio de Gräfelfing, que ofrece amplias posibilidades. Esto convierte a este terreno en la base ideal para construir una moderna vivienda unifamiliar, una espaciosa vivienda bifamiliar u otros conceptos residenciales individuales, naturalmente, dentro del marco de la normativa urbanística. Actualmente, la propiedad alberga una vivienda bifamiliar de 1954, con invernadero y moderna calefacción de gas. Dependiendo del concepto, la edificación existente puede modernizarse o sustituirse por una nueva estructura. El terreno, con su tamaño y orientación sur, ofrece las condiciones óptimas para un generoso diseño de jardín, amplias terrazas o zonas de juego, perfecto para crear un espacio habitable luminoso y abierto. La ubicación se caracteriza por su tranquilo y consolidado vecindario de viviendas unifamiliares y bifamiliares y su abundante vegetación. Gräfelfing es una de las ciudades-jardín más codiciadas del oeste de Múnich y ofrece una excelente infraestructura con escuelas, guarderías, centros comerciales y atención médica. La estación de S-Bahn de Gräfelfing (S6) es fácilmente accesible, al igual que las autopistas A96 y A99, lo que proporciona un rápido acceso al centro de Múnich y sus alrededores. \* Con gusto le pondremos en contacto con arquitectos y constructoras con experiencia que le ayudarán con la planificación y ejecución de su proyecto de construcción. \*\* Estamos disponibles en cualquier momento para concertar una visita.



Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Detalles de los servicios

### HIGHLIGHTS:

- \* Ca. 713 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Ruhige, gewachsene Wohnlage mit exzellenter Infrastruktur

Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 266.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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