

Gräfelfing

## Terrain constructible exclusif dans un emplacement de choix à Gräfelfing

**CODE DU BIEN: 24225039**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.044 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24225039 - 82166 Gräfelfing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN

**24225039**

Prix d'achat

**2.490.000 EUR**

Type d'objet

**Plot**

Commission pour le  
locataire

**Käuferprovision  
beträgt 3,57 % (inkl.  
MwSt.) des  
beurkundeten  
Kaufpreises**

CODE DU BIEN: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

## Une première impression

Nous avons le plaisir de vous proposer un terrain exceptionnel de 1 044 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une orientation sud-est optimale, situé dans l'une des rues les plus prisées de Gräfelfing. Ce quartier résidentiel calme se caractérise par des maisons individuelles élégantes et de belles villas avec de vastes jardins, offrant un cadre de vie exclusif et idéal pour les familles. L'infrastructure est excellente : commerces, écoles et crèches sont facilement accessibles. Gräfelfing propose également un large éventail d'activités de loisirs : du parc Würm, parfait pour les promenades à pied ou à vélo, aux clubs sportifs, courts de tennis et centre équestre. La piscine municipale couverte et le cinéma Filmeck, institution locale à la programmation variée, contribuent à la qualité de vie des habitants. Le terrain comprend un bâtiment existant et bénéficie du plan d'aménagement qualifié 1J de la commune de Gräfelfing. Vous avez ainsi la possibilité de concrétiser un projet de vie personnalisé, à votre image. Sur demande, nous vous mettrons volontiers en relation avec des architectes de renom et des entreprises de construction expérimentées qui vous accompagneront dans la planification et la réalisation de votre projet. Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou pour organiser une visite des lieux. Nous nous réjouissons de recevoir votre demande.

**CODE DU BIEN: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

- \* Erstklassige Lage von Gräfelfing
- \* Großzügiges Grundstück von ca. 1.044 m<sup>2</sup>
- \* Familienfreundliche und naturnahe Umgebung
- \* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und professionelle Beratung durch erfahrene Architekten und Baufirmen

**CODE DU BIEN: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

## Tout sur l'emplacement

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.

Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Ärzte und Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium. Darüber hinaus bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen kulturellem Angebot einen hohen Freizeitwert.

Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. Gräfelfing verfügt über einen Bahnhof mit Haltestelle der S6. So erreichen Sie die Münchener Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie nach München-Großhadern oder z. B. nach Martinsried und Pasing. Ab Großhadern haben Sie Anschluss an die U-Bahn Linie U6 in die Innenstadt.

Darüber hinaus sind auch das Straßennetz und die Anbindung an überregionale Verkehrswege 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 Naherholungsgebiete eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie 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%.

**CODE DU BIEN: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

## Plus d'informations

### 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.

**CODE DU BIEN: 24225039 - 82166 Gräfelfing**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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