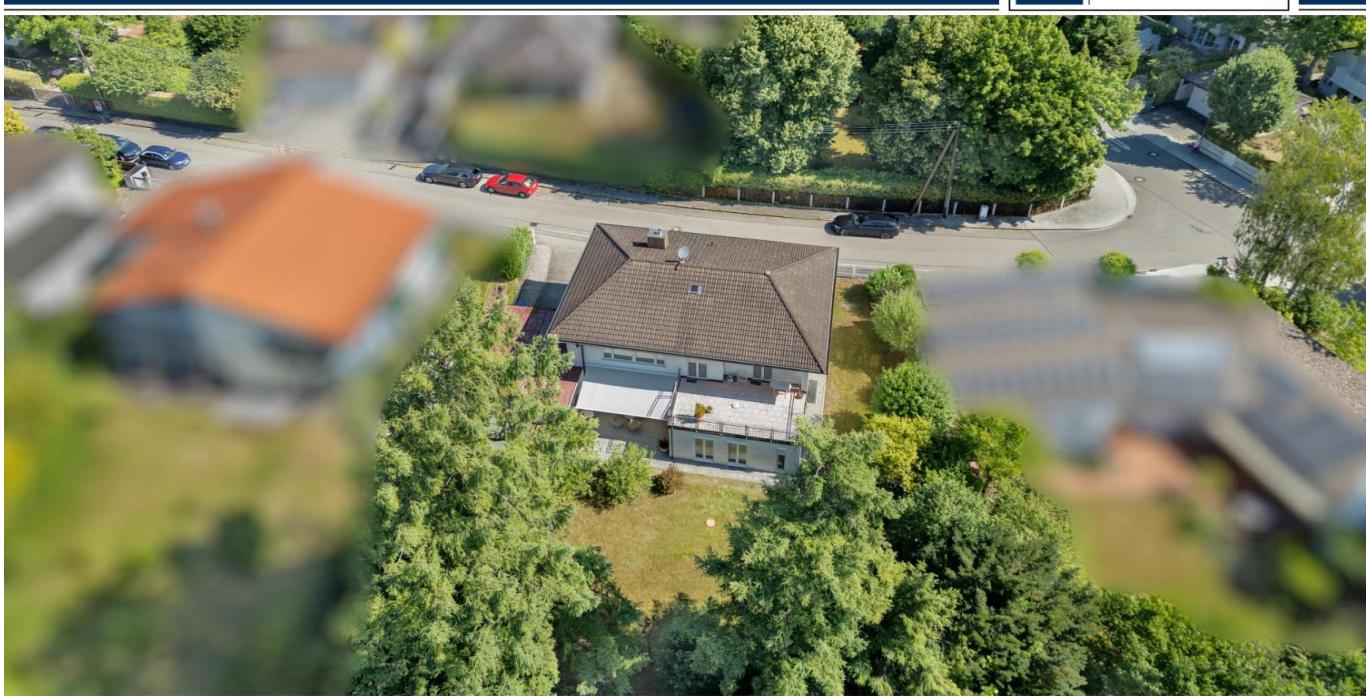


Gräfelfing

## Rare opportunité : Terrain constructible de 886 m<sup>2</sup> à Gräfelfing, emplacement de choix

**CODE DU BIEN: 25225040**



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

**PRIX D'ACHAT: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 886 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25225040 - 82166 Gräfelfing

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25225040 - 82166 Gräfelfing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225040	Prix d'achat	2.300.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

**CODE DU BIEN: 25225040 - 82166 Gräfelfing**

## Une première impression

Dans l'un des quartiers les plus prisés de Gräfelfing, nous vous proposons ce terrain attractif d'environ 886 m<sup>2</sup>. Situé dans le périmètre du plan d'aménagement 1G de la commune de Gräfelfing, il est actuellement occupé par un bâtiment. Le quartier environnant compte parmi les plus recherchés de cette ville-jardin, caractérisé par ses nombreuses maisons individuelles élégantes, ses jardins soignés et ses arbres matures. Vous profiterez d'un cadre de vie calme, quasiment sans circulation, et d'une excellente qualité de vie. Commerces, cafés, restaurants, écoles et crèches sont facilement accessibles. La gare de Gräfelfing (ligne S6 du S-Bahn) offre d'excellentes liaisons avec le centre de Munich et sa région. Autre avantage : le taux d'imposition foncière, actuellement de 250 % inférieur à celui de Munich, rend Gräfelfing particulièrement avantageux sur le plan fiscal. Ce terrain offre de multiples possibilités : investissement sûr ou réalisation de votre maison de rêve dans un emplacement de choix. Il est également possible, si vous le souhaitez, de l'acquérir indépendamment du stock existant afin de libérer de l'espace pour un nouveau projet de construction conforme à vos idées.

**CODE DU BIEN: 25225040 - 82166 Gräfelfing**

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

- \* Ca. 886?m<sup>2</sup> 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 Neubauvorhaben
- \* Ruhige, nahezu verkehrsreie 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

**CODE DU BIEN: 25225040 - 82166 Gräfelfing**

## Tout sur l'emplacement

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 verkehrs frei 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 exzelle nte 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-Bahnhalt estelle (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 Blutenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25225040 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25225040 - 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)