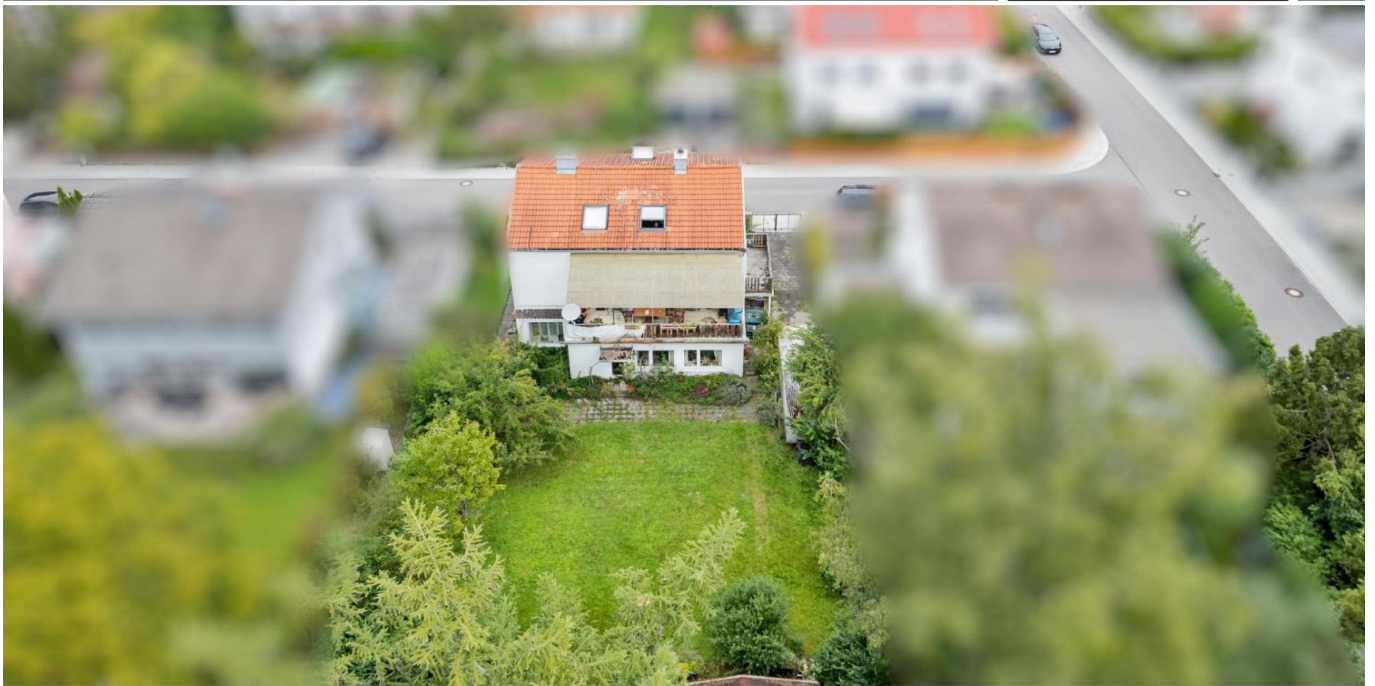


Gräfelfing

# Belle propriété avec bâtiment existant dans un quartier recherché de Gräfelfing

CODE DU BIEN: 25225050-1



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

**PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 713 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing**

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

**CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25225050-1</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.190.000 EUR</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1954</b>	<b>Type d'objet</b>	<b>Plot</b>
		<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1974</b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing**

## **Informations énergétiques**

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>17.09.2035</b>	Consommation d'énergie	<b>266.05 kWh/m²a</b>
		Classement énergétique	<b>H</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2019</b>

CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing**

## Une première impression

Ce terrain d'environ 713 m<sup>2</sup> séduit non seulement par son exposition plein sud, mais surtout par son potentiel de développement attractif. La construction est régie par le plan d'aménagement 1A de la commune de Gräfelfing, qui offre de nombreuses possibilités. Ce terrain constitue ainsi le point de départ idéal pour la réalisation d'une maison individuelle moderne, d'une spacieuse maison bifamiliale ou d'autres concepts résidentiels personnalisés, bien entendu dans le respect des règles d'urbanisme. Actuellement, une maison bifamiliale datant de 1954, dotée d'une véranda et d'un chauffage au gaz moderne, occupe le terrain. Selon le projet, le bâtiment existant peut être modernisé ou remplacé par une construction neuve. La superficie et l'orientation sud du terrain offrent des conditions optimales pour l'aménagement d'un jardin généreux, de vastes terrasses ou d'aires de jeux, permettant ainsi de créer un espace de vie lumineux et ouvert. Le quartier se caractérise par son voisinage calme et résidentiel, composé de maisons individuelles et bifamiliales, et par une végétation abondante. Gräfelfing est l'une des villes-jardins les plus prisées de l'ouest de Munich et bénéficie d'excellentes infrastructures : écoles, crèches, commerces et services médicaux. La gare de Gräfelfing (S-Bahn S6) est facilement accessible, tout comme les autoroutes A96 et A99, permettant un accès rapide au centre-ville de Munich et à ses environs. \* Nous serions ravis de vous mettre en relation avec des architectes et des entreprises de construction expérimentés qui pourront vous accompagner dans la planification et la réalisation de votre projet de construction. \*\* Nous sommes disponibles à tout moment pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing**

## Tout sur l'emplacement

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.**

**CODE DU BIEN: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing**

## **Plus d'informations**

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 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: 25225050-1 - 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)**