

Gräfelfing

?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??  
????????????? ??????? ?? ????? ?????? ??????????????????  
?????????????

????????? ??????????: 25225025



???? ??????: 1.350.000 EUR • ?????? ????: 670 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25225025 - 82166 Gräfelfing

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25225025 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ????

????????? ??????? 25225025

????? ??????? 1.350.000 EUR

????? ????????

???????????????

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

???????? ?????: 25225025 - 82166 Gräfelfing

????????????? ??????????

?????????????????

???????????

KEIN

???????? ?????: 25225025 - 82166 Gräfelfing

?? ???????



????????? ?????????: 25225025 - 82166 Gräfelfing

## ??? ????? ????????

????????? ??? ?????????????? ?????????? ?? ??? ??? ??? ??? ?????????????? ??????????????  
???? ?????????? ??? Gräfelfing. ?? ??????? ??????? 670 ?.?, ?????????? ??????????  
????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????. ? ?????-?????????,  
????? ??? ?????????? ??????????????, ?????????????? ??? ?? ?????, ??????  
????????? ??? ??? ??????????, ?????? ?????????? ??????. ???, ??  
????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????? ????? ?????????????? ???  
????????? ????. ?????? ??? ??????? ?????????? ??????? ??? ??? ?????????????? ??  
??????? 398 ?.?. ?????? ????????. ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ???  
????????? ????? Bauhaus ??? ?? ?????????? ??????? ??? ??????????  
?????????. ?? ?????????? ?????, ?? ?????? ?????? ??? ? ??????????????  
????????? ?????? ?????????? ?? ??? ??? ??? ?????????? ??? ??????????????  
????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??? ??? ??? ?????????? ?? ?????????????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????, ?????? ??? ???  
????????? ?????? ??? ???????????. ??? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??  
????????? ??? ?????????? ???, ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?? ??????, ???  
????????? ??? ??????????. ? ?????? ???????, ? ?????? ?????? ??? ??? ??? ??  
????????? ??? ?????????? ?? ??????, ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??????????  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ???????. ? ??????, ??????  
????????? ??? ??????????, ?????????? ?????? ?????? ???????????. ??????????  
????????? ??? ?????????? ?? ??????? ?????????? ?????? ?????? 1.767 ?.?. ?????????? ??  
????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????  
????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????? ??????????. ??????????????  
?? ?????????????? ??? ??? ??? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ???  
????????? ?????????? ??? ??? ??????.

???????? ?????: 25225025 - 82166 Gräfelfing

????????????? ??? ??????

#### HIGHLIGHTS

- \* Bestlage von Gräfelfing
- \* 670 m<sup>2</sup> Grundstückfläche
- \* Individuelle Planung der Grundrisse, Materialien und Anlagen möglich
- \* Planungen für Bebauung mit Bauhausvilla bereits vorhanden sowie eine Baugenehmigung der Gemeinde Gräfelfing
- \* Hochwertige Kontakte zu Architekten und Baufirmen bereits hergestellt
- \* Ideal für Familien mit langfristigem Wohnperspektive
- \* Ruhige, naturnahe Lage unweit des Wallfahrerwegs
- \* Attraktives Umfeld mit stilvoller Villenbebauung und altem Baumbestand

???????? ?????: 25225025 - 82166 Gräfelfing

??? ??? ??? ??????????

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen am südwestlichen Stadtrand Münchens – in einem ruhigen, gewachsenen Viertel der Gartenstadt Gräfelfing nahe der Münchener Stadtgrenze. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und altem Baumbestand – ein hochwertiges, grünes Wohnumfeld mit hohem Anspruch an Lebensqualität.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen – darunter das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium – sind bequem erreichbar. Auch das gastronomische Angebot in der Umgebung ist vielfältig und niveaubuell.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahnlinie S6 ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in die Münchener Innenstadt als auch Richtung Starnberg. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien mit Anbindung an umliegende Stadtteile wie Großhadern und Pasing. Ab Großhadern besteht zudem Anschluss an die U-Bahnlinie U6.

Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist optimal: Über die nahegelegene A96 und A99 ist das überregionale Straßennetz schnell erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Das Würmtal, ausgedehnte Forstgebiete, beliebte Biergärten sowie Ausflugsziele wie der Botanische Garten, das Schloss Blutenburg oder der Starnberger See befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Ein weiterer Vorteil dieses Standorts: Der im Vergleich zu München deutlich niedrigere Grundsteuer-Hebesatz von 250% macht Gräfelfing auch wirtschaftlich besonders attraktiv für Eigentümer.

???????? ?????: 25225025 - 82166 Gräfelfing

????? ????????????

#### 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.

???????? ?????: 25225025 - 82166 Gräfelfing

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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