

Gräfelfing – Gräfelfing

Attraktives Baugrundstück in ruhiger Seitenstraße in bester Lage von Gräfelfing

???????? ?????: 23225071



www.von-poll.com

???? ?????: 2.100.000 EUR • ????? ??: 750 m²

??????? ?????????: 23225071 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????

??????? ??????????: 23225071 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

?? ??? ??????

???????? ??????????	23225071	????? ???????	2.100.000 EUR
????????????? ???	????????? ?? ??	??????	??????????
	?????????	?????????????????	
		?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		?????????????????????	ca. 0 m²
		??????	
		????????	?????????, ??????

??????? ?????????: 23225071 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

?? ????????



??????? ?????????: 23225071 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

?? ????????



??????? ???????: 23225071 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

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

Attraktives Wohngrundstück im beliebten Gräfelfing - Ideal für individuelle Wohnträume! Hier erwartet Sie ein großzügiges Grundstück von ca. 750 m² in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Gräfelfing. Die exzellente Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer wahren Rarität. Das Grundstück bietet Ihnen eine Fülle von Gestaltungsmöglichkeiten, angefangen von einem Einfamilienhaus über ein Doppelhaus bis hin zu einer repräsentativen Villa. Ihrer Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt. Die Verkehrsanbindung ist optimal: In kurzer Entfernung erreichen Sie die Autobahn A96 sowie öffentliche Verkehrsmittel, die Sie schnell und bequem in die Münchner Innenstadt bringen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die ruhige Lage in einer Seitenstraße garantiert Ihnen ein entspanntes Wohnen abseits von Verkehr und Hektik. Das Naherholungsgebiet entlang der Würm mit Parks und Liegewiesen befindet sich ebenfalls in der näheren Umgebung. * Das Baurecht regelt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 1G der Gemeinde Gräfelfing. **Gerne stellen wir für Sie Kontakte zu Architekten und Baufirmen her. ***Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

??????? ?????????: 23225071 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

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

HIGHLIGHTS

- * Attraktive Wohngegend im beliebten Gräfelfing
- * Ca. 750 m² Grundstücksfläche in ruhiger Lage
- * Vielfältige Möglichkeiten zur Neubebauung (EFH, DHH, Villa)
- * Gute Verkehrsanbindung
- * Gute Infrastruktur in der Umgebung

??????? ?????????: 23225071 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

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

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. Nach Siedlungsspuren aus der Bronze-, Römer- und Merowingerzeit geht die erste urkundliche Erwähnung „Grefolvingas“ auf das Jahr 763 n. Chr. zurück, und zwar anlässlich einer Schenkung an das Kloster Scharnitz. Jahrhundertlang waren Gräfelfing und Lochham kleine Dörfer an der Würm. Der karge Boden ließ keinen großen Reichtum zu und die wenigen Höfe standen unter vielfältiger Grundherrschaft. Das erste bayerische Steuerkataster 1809 führte 32 Höfe in Gräfelfing und 18 in Lochham, von denen die meisten 1876 einem Brand zum Opfer fielen. Erst Anfang des 20. Jahrhunderts nahmen die Orte einen rasanten Aufschwung: Ausflugsgaststätten und Villenkolonien entlang der neuen Bahnlinie zum Starnberger See sowie ein Fabrikviertel an der Würm brachten zahlreiche neue Bewohner in die Dörfer. Gräfelfing wurde im Zug der Verwaltungsreformen im Königreich Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde, zu der auch das Dorf Lochham gehörte. Gräfelfing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen, wie zum Beispiel das überregional bekannte Kurt-Huber-Gymnasium, Ärzte, ein Kino und eine Bibliothek. Nicht zuletzt bietet Gräfelfing mit diversen Sportmöglichkeiten und einem niveauvollen, kulturellen Angebot einen hohen Freizeitwert. Vorbildlich ist auch die öffentliche Verkehrsanbindung. So verfügt Gräfelfing über zwei S-Bahnhaltestellen der Linie S6, mit denen die Münchner Innenstadt in ca. 20 Minuten und Starnberg in ca. 15 Minuten zu erreichen sind. Mit verschiedenen Buslinien gelangt man in München-Großhadern zu der nächstgelegenen U-Bahn-Station oder z.B. in die Orte Martinsried und Pasing. 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 Naherholungsgebiet eignen sich der "Nymphenburger Schlosspark", das "Schloss Blumenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl an gemütlichen Biergärten sowie die Erholungsgebiete des Würmtals und die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Würth- 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%.

??????? ?????????: 23225071 - 82166 Gräfelfing – 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. _x000D_ PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss _x000D_ - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. _x000D_ - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. _x000D_ 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. _x000D_ _x000D_ UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: _x000D_ 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.

??????? ?????????: 23225071 - 82166 Gräfelfing – Gräfelfing

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

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com