

Gräfelfing

## Terreno edificabile esclusivo in posizione privilegiata a Gräfelfing

Codice oggetto: 24225039



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.044 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24225039 - 82166 Gräfelfing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24225039	Prezzo d'acquisto	2.490.000 EUR
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



Codice oggetto: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## Una prima impressione

Siamo lieti di offrirvi un eccezionale terreno edificabile di 1.044 m<sup>2</sup> con un'ottima esposizione a sud-est, in una delle vie più ambite di Gräfelfing. La tranquilla zona residenziale è caratterizzata da eleganti case unifamiliari ed eleganti ville con ampi giardini, garantendo un ambiente abitativo esclusivo e adatto alle famiglie. L'infrastruttura è eccellente: negozi, scuole e asili sono facilmente raggiungibili. Inoltre, Gräfelfing offre una vasta gamma di attività per il tempo libero: dall'area ricreativa Würm per passeggiate e gite in bicicletta, ai club sportivi, ai campi da tennis e a un centro ippico. La piscina coperta locale e il cinema Filmeck, con il suo ricco programma, contribuiscono all'elevata qualità della vita. Il terreno comprende un edificio esistente ed è soggetto al piano di sviluppo qualificato 1J del comune di Gräfelfing. Questo vi offre l'opportunità di realizzare un concetto abitativo personalizzato in base ai vostri desideri. Su richiesta, saremo lieti di mettervi in contatto con rinomati architetti e imprese edili esperte che possono supportarvi nella pianificazione e realizzazione del vostro progetto edilizio. Siamo sempre disponibili per ulteriori informazioni o per organizzare una visita in loco. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.



Codice oggetto: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## Tutto sulla posizione

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 Münchner 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 Blumenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten, die Erholungsgebiete des Würmtals sowie 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%.



Codice oggetto: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## Ulteriori informazioni

### 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.

### 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.

Codice oggetto: 24225039 - 82166 Gräfelfing

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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