

Gräfelfing

## Rara opportunità: terreno edificabile a Gräfelfing, 886 m<sup>2</sup> in posizione privilegiata

*Codice oggetto: 25225040*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 886 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25225040 - 82166 Gräfelfing

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

Codice oggetto: 25225040 - 82166 Gräfelfing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225040	Prezzo d'acquisto	2.300.000 EUR
Tipo di oggetto	Trama		
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		

Codice oggetto: 25225040 - 82166 Gräfelfing

## Una prima impressione

In una delle posizioni più ambite di Gräfelfing, offriamo questo attraente terreno di circa 886 m<sup>2</sup>. L'immobile si trova nell'area del piano regolatore 1 G del comune di Gräfelfing ed è attualmente occupato da un edificio esistente. La zona circostante è tra i quartieri residenziali più ricercati di questa città-giardino, caratterizzata da numerose eleganti case unifamiliari, giardini ben curati e alberi secolari. Qui potrete godere di un ambiente tranquillo, praticamente privo di traffico, unito a un'elevata qualità della vita. Numerosi negozi, accoglienti caffè, ristoranti, nonché scuole e asili sono facilmente raggiungibili. La stazione della S-Bahn di Gräfelfing (linea S6) offre ottimi collegamenti con il centro di Monaco e la regione circostante. Un ulteriore vantaggio è l'aliquota fiscale più bassa, attualmente del 250% rispetto a Monaco, che rende Gräfelfing attraente anche dal punto di vista fiscale. Questo terreno offre diverse possibilità, sia come investimento stabile che per realizzare la casa dei vostri sogni in una posizione privilegiata. Se lo si desidera, è possibile acquistarlo anche separatamente dallo stock esistente, per creare spazio per un nuovo progetto di costruzione secondo le proprie idee individuali.

Codice oggetto: 25225040 - 82166 Gräfelfing

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25225040 - 82166 Gräfelfing

## Tutto sulla posizione

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 Münchener 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.

Codice oggetto: 25225040 - 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 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

Codice oggetto: 25225040 - 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)