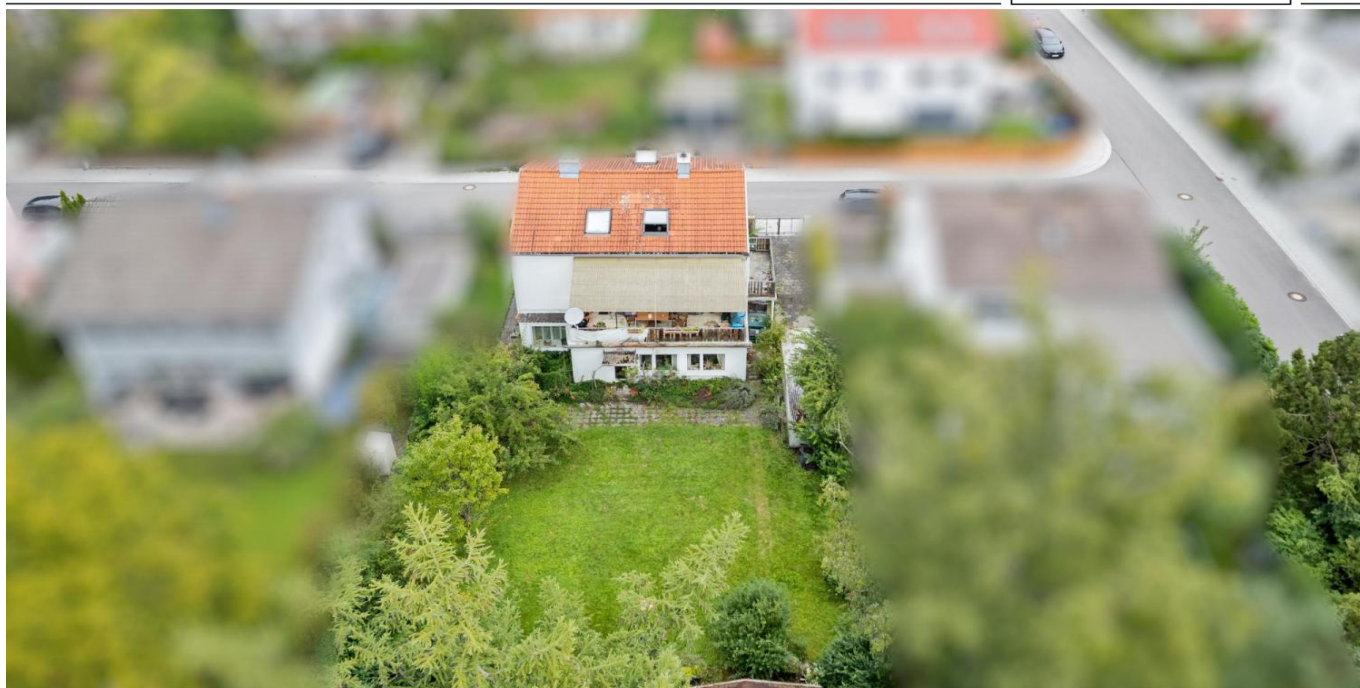


Gräfelfing

## Proprietà attraente con edificio esistente in una posizione ricercata a Gräfelfing

Codice oggetto: 25225050-1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

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

Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## A colpo d'occhio

|                     |            |                                    |                                                                           |
|---------------------|------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25225050-1 | Prezzo d'acquisto                  | 1.300.000 EUR                                                             |
| Anno di costruzione | 1954       | Tipo di oggetto                    | Trama                                                                     |
|                     |            | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |            | Modernizzazione / Riqualificazione | 1974                                                                      |
|                     |            | Caratteristiche                    | Giardino / uso comune                                                     |

Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.09.2035 | Consumo energetico                                    | 266.05 kWh/m²a                   |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                             |

Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Una prima impressione

Questo terreno di circa 713 m<sup>2</sup> colpisce non solo per la sua soleggiata esposizione a sud, ma soprattutto per il suo interessante potenziale di sviluppo. L'edilizia è regolata dal piano regolatore 1A del comune di Gräfelfing, che offre ampie possibilità. Questo rende il terreno la base ideale per la realizzazione di una moderna casa unifamiliare, di una spaziosa casa bifamiliare o di altri progetti residenziali personalizzati, naturalmente nel rispetto delle normative urbanistiche. Attualmente, la proprietà ospita una casa bifamiliare del 1954, dotata di veranda e moderno riscaldamento a gas. A seconda del progetto, l'edificio esistente può essere modernizzato o sostituito con una nuova struttura. Il terreno stesso, con le sue dimensioni e l'orientamento a sud, offre le condizioni ottimali per un ampio giardino, ampie terrazze o aree gioco, perfette per creare uno spazio abitativo luminoso e aperto. La posizione è caratterizzata da un quartiere tranquillo e consolidato, con case unifamiliari e bifamiliari e da un'abbondante vegetazione. Gräfelfing è una delle città-giardino più ambite della zona ovest di Monaco e offre un'eccellente infrastruttura con scuole, asili, negozi e assistenza medica. La stazione della S-Bahn di Gräfelfing (S6) è facilmente raggiungibile, così come le autostrade A96 e A99, che offrono un rapido accesso al centro di Monaco e ai dintorni. \* Saremo lieti di mettervi in contatto con architetti e imprese edili esperti che potranno assistervi nella pianificazione e realizzazione del vostro progetto edilizio. \*\* Siamo disponibili in qualsiasi momento per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25225050-1 - 82166 Gräfelfing

## Ulteriori informazioni

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 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: 25225050-1 - 82166 Gräfelting

## Partner di contatto

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

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelting

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)