

Gräfelfing

# Seltene Gelegenheit: Baugrundstück in Gräfelfing, 8867m<sup>2</sup> in Premiumlage

???????? ?????: 25225040



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

???? ?????: 2.300.000 EUR • ????? ??: 886 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25225040 - 82166 Gräfelfing

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25225040 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ??????

|                   |          |              |                                                                                       |
|-------------------|----------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????? | 25225040 | ???? ?       | 2.300.000 EUR                                                                         |
|                   |          | ?????        | ????????                                                                              |
|                   |          | ???????????? |                                                                                       |
|                   |          | ????????     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

??????? ???????: 25225040 - 82166 Gräfelfing

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

In einer der besten Lagen von Gräfelfing bieten wir Ihnen dieses attraktive Grundstück mit einer Größe von ca. 886?m<sup>2</sup> an. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1?G der Gemeinde Gräfelfing und ist aktuell noch mit einem Altbestand bebaut.

Die Umgebung zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Gartenstadt und ist geprägt von zahlreichen stilvollen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und altem Baumbestand. Hier genießen Sie eine ruhige, nahezu verkehrsfreie Lage, verbunden mit einer hohen Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Die S-Bahn-Station Gräfelfing (Linie S6) sorgt für eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt und das Umland.

Ein weiterer Pluspunkt ist der im Vergleich zu München günstigere Grundsteuer-Hebesatz von derzeit 250?%, der Gräfelfing auch steuerlich attraktiv macht.

Dieses Grundstück bietet vielseitige Möglichkeiten – sei es als wertstabile Kapitalanlage oder zur Realisierung Ihres persönlichen Wohntraums in einer absoluten Toplage. Auf Wunsch kann es auch unabhängig vom bestehenden Altbestand erworben werden, um Platz für ein neues Bauvorhaben nach Ihren individuellen Vorstellungen zu schaffen.

??????? ???????: 25225040 - 82166 Gräfelfing

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

#### 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 Neubaufvorhaben
- \* Ruhige, nahezu verkehrsfreie 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

??????? ?????????: 25225040 - 82166 Gräfelfing

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

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 verkehrsfrei 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 exzellente 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-Bahnhaltestelle (Linie S6) verbindet den Ort in rund 20 Minuten mit der Münchner 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 Blumenburg herausragende Naherholungsziele in der Umgebung. Die oberbayerischen Seen – insbesondere der Starnberger See, der Ammersee und der Wörthsee – sind ebenfalls schnell erreichbar.

??????? ???????: 25225040 - 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 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.

??????? ???????: 25225040 - 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)