Gräfelfing

Großzügiges Baugrundstück in zweiter Reihe mit bereits erteilter Baugenehmigung

??????? ????????: 24225045

???? ??????: 2.140.000 EUR • ?????? ???: 831 m²

??????? ????????: 24225045 - 82166 Gräfelfing

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

??????? ????????: 24225045 - 82166 Gräfelfing

?? ??? ?????

??????? ????????	24225045	???? ??????	2.140.000 EUR
		????? ????????????	????????
		?????????	keine Käuferprovision

??????? ????????: 24225045 - 82166 Gräfelfing

?? ???????

??????? ????????: 24225045 - 82166 Gräfelfing

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

Dieses beeindruckende Grundstück mit einer Fläche von etwa 831 m² befindet sich in einer der schönsten Wohngegenden von Gräfelfing. Die idyllische Lage dieses Grundstücks bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe und Eleganz, ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen. Die Umgebung des Grundstücks besticht durch ihre charmante und gepflegte Atmosphäre. Hier reihen sich eindrucksvolle Einfamilienhäuser und stilvolle Anwesen aneinander, die ein Gefühl von Exklusivität und gehobener Wohnkultur vermitteln. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem harmonischen Miteinander und einer ästhetisch ansprechenden Bebauung, die sowohl Privatsphäre als auch ein starkes Gemeinschaftsgefühl fördert. Gräfelfing selbst genießt einen exzellenten Ruf aufgrund seiner hohen Lebensqualität und der üppigen Grünflächen, die die Umgebung prägen. Diese idyllische Gemeinde bietet nicht nur eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die pulsierende Stadt München. So können die Bewohner die Vorteile des städtischen Lebensstils mit all seinen Annehmlichkeiten und kulturellen Angeboten nutzen, während sie gleichzeitig in einer friedlichen und grünen Oase leben. Im Auftrag des Eigentümers wurden in enger Zusammenarbeit mit dem renommierten Planungsbüro Crome & Partner aus Gräfelfing bereits detaillierte Baupläne erstellt. Diese Pläne haben die Genehmigung der Gemeinde Gräfelfing erhalten, sodass der Bau einer großzügigen Villa mit einer geplanten Wohnfläche von etwa 327 m² umgehend beginnen kann. Diese großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und die Verwirklichung persönlicher Wohnträume. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

??????? ????????: 24225045 - 82166 Gräfelfing

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

HIGHLIGHTS
* Gehobene Wohngegend von Gräfelfing
* Baugenehmigung liegt vor
* Es kann sofort mit dem Bau begonnen werden
* Hochwertige Kontakte zu Architekten und Baufirmen bereits hergestellt

??????? ????????: 24225045 - 82166 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. Jahrhundertelang 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 Blutenburg", der "Botanische Garten", eine Vielzahl an gemütlichen Biergärten sowie die Erholungsgebiete des Würmtals und die umliegenden Forstgebiete. Auch der Starnberger-, Wörth- 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%.

??????? ????????: 24225045 - 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 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.

??????? ????????: 24225045 - 82166 Gräfelfing

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

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

Sascha Hadeed

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com