82166 Gräfelfing

942 m² Grundstück in Gräfelfing – mit nutzbarem Mehrfamilienhaus als Option.



Kaufpreis
1.550.000 €

Wohnfläche
271 m²

Zimmer
12

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	271 m²
Zimmer	12
Badezimmer	6
Schlafzimmer	6
Stellplätze	6
Grundstücksfläche	942 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.550.000 €

Austattung

Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.11.2034
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchkennwert	202.99

Objekt-Titel

942 m² Grundstück in Gräfelfing – mit nutzbarem Mehrfamilienhaus als Option.

Lage-Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der etablierten Wohngegenden von Gräfelfing, nur wenige Minuten vom lebendigen Ortskern entfernt. Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte wie EDEKA, REWE und Landsmann sind schnell erreichbar, ebenso Bäckereien, Apotheken, Ärzte und kleine, lokale Geschäfte.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:
- Grundschule Gräfelfing
- Grundschule Lochham
- Gymnasium Gräfelfing (Kurt-Huber-Gymnasium)
- mehrere Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen

Online-ID:
HTUZQGHT

Objekt-Nr.:
1000-282

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel und alltagsfreundlich:
Die S-Bahn-Linie S6 (Station Gräfelfing) ist gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung Richtung München Innenstadt sowie nach Starnberg/Tutzing.
- Mehrere Buslinien (268, 259, 267) sorgen für eine zuverlässige Anbindung an die umliegenden Ortsteile, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie den S- und U-Bahnhof – ideal für eine flexible Mobilität im Alltag.
- Auch mit dem Auto ist man optimal angebunden: Über die A96 und den Mittleren Ring erreicht man München zügig, während zugleich die Würmtal-Region eine landschaftlich attraktive und ruhige Umgebung bietet.

Erholung beginnt direkt vor der Haustür: Spazierwege entlang des Würmparks, kleine Grünflächen sowie gewachsene Gärten prägen das ruhige Wohnumfeld und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Diese Kombination aus Infrastruktur, Natur, guter Erreichbarkeit und einem sicheren, gepflegten Umfeld macht die Adresse zu einem besonders gefragten Standort im Münchner Westen.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 3,57 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln. Auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen gehen wir davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1976 errichtet wurde; der Schlussabnahmeschein datiert aus dem Jahr 1977. Darüber hinaus übernehmen wir die Angaben aus dem aktuellen Energieausweis.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 28.06.2026 - Änderungen vorbehalten

Objektbeschreibung

Für wen ist diese Immobilie interessant?
Dieses Angebot richtet sich besonders an Käufer, die nicht nur ein bestehendes Haus kaufen, sondern ein Grundstück mit mehreren Perspektiven erwerben möchten.

Interessant ist die Immobilie insbesondere für unternehmerisch denkende Eigennutzer und private Investoren, die sich offenhalten möchten, ob sie den heutigen Gebäudebestand langfristig erhalten, optimieren oder zu einem späteren Zeitpunkt neu entwickeln.

Für vermögensorientierte Familien bietet das Grundstück ebenfalls eine interessante Perspektive. Der Bestand kann zunächst für mehrere Generationen oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung genutzt werden. Langfristig bleibt die Möglichkeit, das Grundstück entsprechend der eigenen familiären Entwicklung neu zu denken.

Auch für Bauträger, Projektentwickler oder erfahrene private Immobilieninvestoren kann das Grundstück interessant sein. Hier steht weniger der heutige Ausstattungsstandard der einzelnen Wohnungen im Vordergrund als die Frage, welche langfristige Nutzung sich aus Grundstück, Lage und Baurecht ableiten lässt.

Die Stärke liegt gerade in Ihrer Entscheidungsfreiheit.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung auf einen Blick:

+ 4-Parteienhaus in Gräfelfing
+ Baujahr nach vorliegenden Bauunterlagen ca. 1976
Schlussabnahmeschein aus 1977
+ ca. 271 m² Wohnfläche
+ ca. 942 m² Grundstück
+ 12 Zimmer
+ 6 Schlafzimmer
+ 6 Badezimmer
+ aktuell 4 Wohneinheiten
+ 1 Wohneinheit vermietet
+ 3 Wohneinheiten kurzfristig verfügbar
+ Möglichkeit zur Zusammenlegung der Einheiten
beispielsweise Nutzung als zwei großzügige Etagenwohnungen denkbar
+ große Fensterflächen in allen Einheiten
+ durchgehender Balkon zur West- und Südseite
+ gewachsener Garten
+ Waschraum im Untergeschoss
+ separater Trockenraum
+ 2 Hobbyräume
+ 3 Garagen
+ 3 zusätzliche Stellplätze
+ Zentralheizung mit Öl

Zur Kalkulation:

Dieses großzügige Areal mit einer Grundstücksfläche von 942 m² eröffnet anspruchsvollen Bauherren, Investoren und Modernisierern eine bemerkenswerte Ausgangslage. Ob für die Verwirklichung eines individuellen Neubaus oder die Revitalisierung des Bestands: Die kaufmännische Basis setzt Maßstäbe.

Die kaufmännische Einordnung im Detail:

Fundierte Bodenwertermittlung:

Bei einem offiziellen Bodenrichtwert von 2.000 € pro m² (Stichtag 01.01.2026) beläuft sich der reine Grundstückswert auf 1.884.000 €.

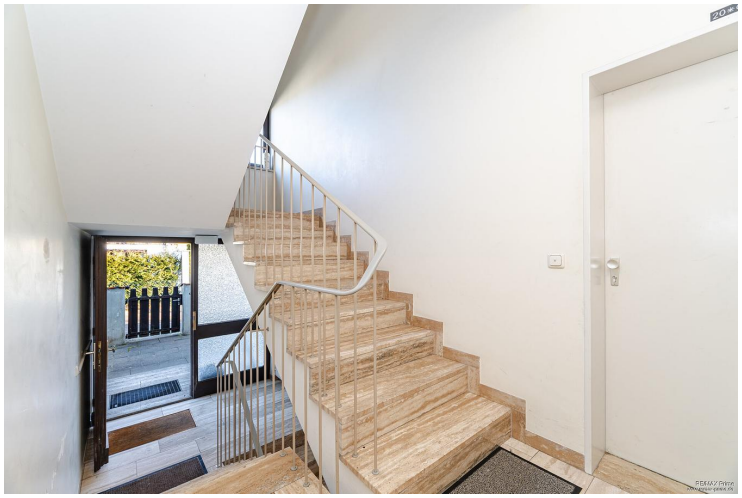
Der Angebotspreis wurde bewusst auf 1.647.000 € festgesetzt. Damit liegt der Erwerbspreis bereits 237.000 € unter dem reinen Bodenrichtwert.

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die langfristigen Familienbesitz, flexible Wohnformen und ein großzügiges Grundstück in gewachsener Gräfelfinger Lage miteinander verbindet, fordern Sie gerne das vollständige Exposé und die weiterführenden Unterlagen an.

Impressionen














RE/MAX
Prime Immobilien
Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige D1
RE/MAX Prime
www.remax-prime.de







