82166 Gräfelfing

942 m² in Gräfelfing – Grundstück mit nutzbarem Bestand



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 in Gräfelfing – Grundstück mit nutzbarem Bestand

Lage-Beschreibung

Lage – Familienfreundlich, naturnah und bestens angebunden

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden Gräfelfings – ruhig, gewachsen und ideal für Familien, die ein sicheres Umfeld mit kurzen Wegen schätzen. Der lebendige Ortskern ist nur wenige Minuten entfernt und bietet alles, was den Alltag angenehm macht: Supermärkte wie EDEKA, REWE und Landsmann, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie charmante lokale Geschäfte.

Besonders für Familien ist die Nähe zu Bildungs- und Betreuungsangeboten ein großer Pluspunkt:
- Grundschule Gräfelfing
- Grundschule Lochham
- Kurt-Huber-Gymnasium Gräfelfing
- mehrere Kindergärten und Kitas in der direkten Umgebung

Damit sind sichere Wege und kurze Fahrtzeiten garantiert – ein echtes Qualitätsmerkmal im Familienalltag.

Online-ID:
BNDBQVNX

Objekt-Nr.:
1000-283

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Auch die Anbindung kann überzeugen:
- Die S-Bahn-Linie S6 (Station Gräfelfing) ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie Richtung Starnberg und Tutzing.
- Die Buslinien 268, 259 und 267 sorgen für flexible Mobilität innerhalb der Region und binden zuverlässig an Einkaufsmöglichkeiten, Nachbarorten sowie den S- und U-Bahnhof an.
- Mit dem Auto erreicht man über die A96 und den Mittleren Ring zügig die City – gleichzeitig beginnt das ruhige, grüne Würmtal praktisch vor der Haustür.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung einen hohen Wohlfühlfaktor: Spazierwege entlang des Würmparks, weite Grünflächen und die typischen gewachsenen Gärten des Würmtals verleihen dem Quartier eine entschleunigte, familienfreundliche Atmosphäre.

Diese Lage vereint alles, was Familien heute suchen: Natur, Sicherheit, kurze Wege und eine Infrastruktur, die den Alltag mühelos macht – eingebettet in eine der wertstabilsten Regionen des Münchner Westens.

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: 02.10.2026 - Änderungen vorbehalten

Ausstattungs-Beschreibung

Freuen Sie sich auf:

+ 4-Parteien-Haus in 82166 Gräfelfing
+ ca. 271 m² Wohnfläche
+ ca. 942 m² Grundstück
+ 12 Zimmer
+ 6 Schlafzimmer
+ laut aktuellen Objektdaten 6 Badezimmer
+ derzeit 4 Wohneinheiten
+ davon 1 Einheit vermietet
+ 3 Einheiten verfügbar
+ Möglichkeit zur veränderten Aufteilung bzw. Zusammenlegung der Einheiten
+ große Fensterflächen in den Wohneinheiten
+ durchgehender Balkon zur West- und Südseite
+ gewachsener Garten
+ Waschraum im Untergeschoss
+ separater Trockenraum
+ 2 Hobbyräume
+ 3 Garagen
+ 3 zusätzliche Stellplätze
+ Zentralheizung mit Öl
+ Baujahr nach vorliegenden Bauunterlagen ca. 1976
+ Schlussabnahmeschein aus dem Jahr 1977

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Bestand nutzen oder das Grundstück neu denken?
Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zu Grundstück, Wohnflächen, bestehender Nutzung, Mietverhältnis und Objektunterlagen.

Objektbeschreibung

Für wen ist diese Immobilie interessant?

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die nicht nur ein bestehendes Mehrfamilienhaus erwerben möchten, sondern ein Grundstück mit mehreren langfristigen Möglichkeiten suchen.

Besonders interessant ist das Angebot für unternehmerisch denkende Eigennutzer und private Investoren, die heute vorhandenen Wohnraum nutzen oder vermieten möchten und sich gleichzeitig die Freiheit bewahren wollen, das Grundstück später neu zu strukturieren oder – vorbehaltlich der baurechtlichen Möglichkeiten – neu zu entwickeln.

Auch für vermögensorientierte Familien kann die Immobilie spannend sein. Die vorhandenen Wohneinheiten ermöglichen zunächst eine Kombination aus Eigennutzung, Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen. Langfristig bleibt die Möglichkeit bestehen, die Nutzung an veränderte familiäre Anforderungen anzupassen.

Für Projektentwickler, Bauträger und erfahrene Immobilieninvestoren steht vor allem das ca. 942 m² große Grundstück in Gräfelfing im Mittelpunkt. Der vorhandene Gebäudebestand bietet dabei den Vorteil, dass das Grundstück nicht zwingend sofort entwickelt werden muss, sondern bis zu einer späteren Entscheidung weiter genutzt werden kann.

Ebenso interessant ist das Angebot für Käufer, die gezielt nach einem größeren Baugrundstück in Gräfelfing suchen und den heutigen Bestand nicht als Endzustand, sondern als nutzbare Zwischenlösung betrachten.

Weniger geeignet ist die Immobilie für Käufer, die ausschließlich ein vollständig modernisiertes Einfamilienhaus zum sofortigen Einzug suchen. Die Stärke dieses Angebots liegt nicht in einer fertigen Wohnlösung, sondern in Grundstück, Lage und Entscheidungsfreiheit.

Bestand nutzen oder das Grundstück neu denken?
Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zu Grundstück, Wohnflächen, bestehender Nutzung, Mietverhältnis und Objektunterlagen.

Impressionen


















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



