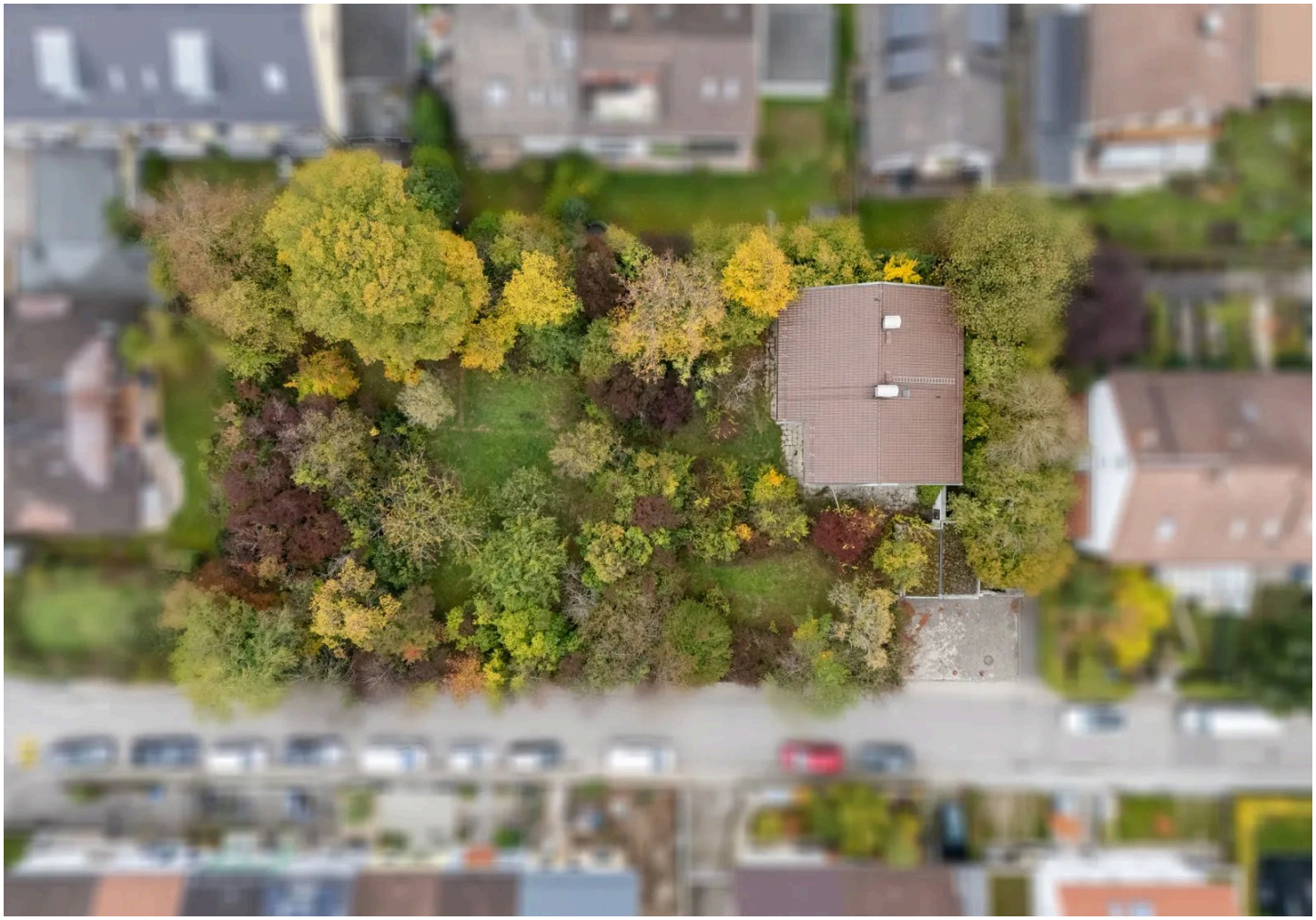
Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/014064

81737 MÜNCHEN

Großzügiges Wohnbaugrundstück in München – ca. 2.246 m² mit interessantem Entwicklungspotenzial

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	KAUFPREIS
ca. 2.246 m²	3.700.000 €



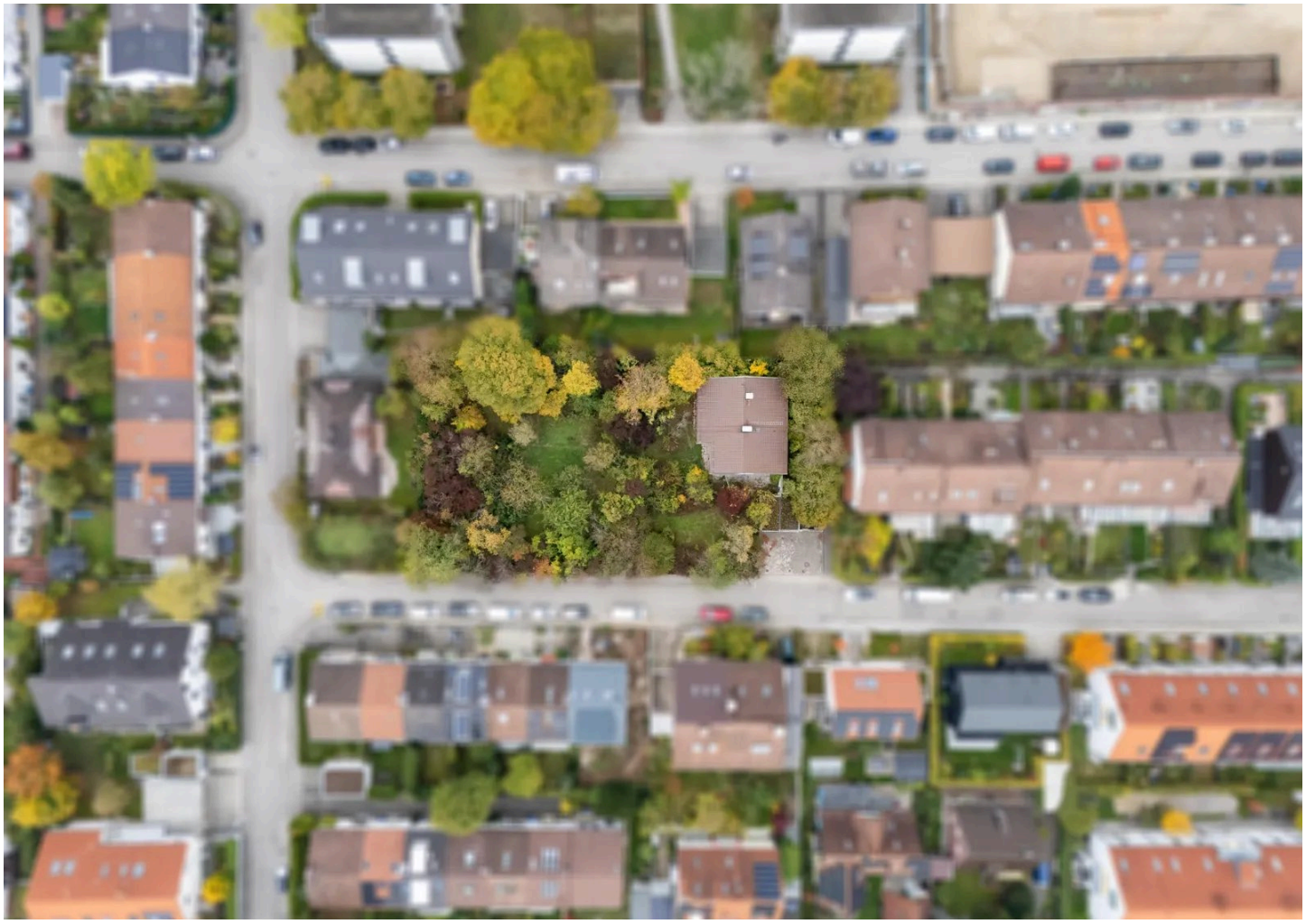
Grundstück zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**3.700.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.647,37 €**
Grundstücksfläche	**ca. 2.246 m²**

Provisionspflichtig	**Ja**
Bebaubar nach	**nach Bebauungsplan**
Käuferprovision	**3,57 %**

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Drohnenansicht

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.246 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172b der Landeshauptstadt München.

Grundstücksdaten und planungsrechtliche Eckpunkte:
- Grundstücksfläche: ca. 2.246 m²
- Gebietsart: Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Zulässige Vollgeschosse laut Plan: II
- Festgesetzte Dachform: Satteldach (SD)
- Planungsgrundlage: Bebauungsplan Nr. 172b der Landeshauptstadt München

Aus den genannten Kennzahlen ergeben sich rechnerisch folgende Orientierungswerte:
- Mögliche Grundfläche: bis zu ca. 898,4 m²
- Mögliche Geschossfläche: bis zu ca. 1.572,2 m²

Die tatsächliche bauliche Ausnutzung richtet sich nach den geltenden planungsrechtlichen Vorgaben, den festgesetzten Baugrenzen sowie den einschlägigen Berechnungsvorschriften.

Interessantes Entwicklungspotenzial – mögliche Grundstücksteilung:
Aufgrund der großzügigen Grundstücksfläche bietet sich eine nähere Prüfung verschiedener Bebauungs- und Teilungsvarianten an.

Als beispielhafte Planungsidee wäre eine Aufteilung in bis zu sieben Parzellen mit jeweils ca. 300 m² Grundstücksfläche denkbar, verbunden mit einer beispielhaften Grundfläche von jeweils ca. 120 m² pro Parzelle.

Diese Variante stellt ausdrücklich eine unverbindliche Entwicklungsidee dar. Die tatsächliche Umsetzbarkeit einer solchen Aufteilung, die Zulässigkeit der einzelnen Baukörper sowie die erfor-

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de

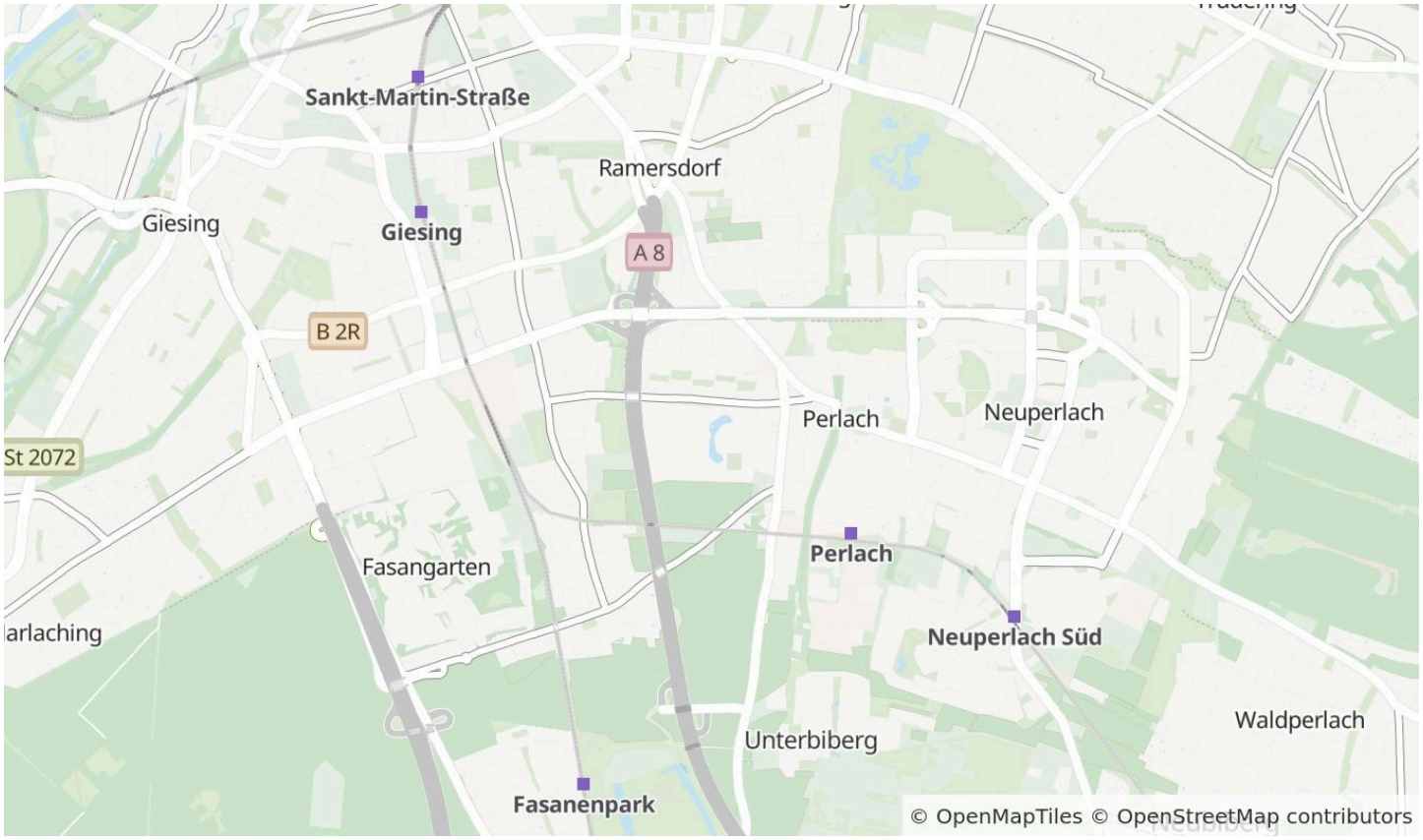
derliche Erschließung sind im Rahmen einer konkreten Planung mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

Bei sieben Parzellen mit jeweils ca. 300 m² würden insgesamt ca. 2.100 m² auf die einzelnen Grundstücke entfallen. Die verbleibende Fläche von ca. 146 m² wäre bei dieser beispielhaften Rechnung für mögliche Erschließungs-, Zufahrts- oder sonstige Flächen zu berücksichtigen, soweit erforderlich.

Das Grundstück verbindet eine großzügige Fläche mit wohnbaulicher Ausrichtung und bietet eine interessante Grundlage für die Prüfung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere eine mögliche Grundstücksteilung und eine kleinteiligere Wohnbebauung könnten für Projektentwickler, Bauträger und private Investoren von Interesse sein.

Hinweis: Sämtliche Angaben zur möglichen Bebauung und Grundstücksteilung sind vorbehaltlich der behördlichen Prüfung zu verstehen. Eine Genehmigung für sieben eigenständig bebaubare Parzellen oder die genannten Grundflächen liegt mit den vorliegenden Unterlagen nicht vor. Die Angaben ersetzen keine verbindliche planungsrechtliche Auskunft.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich in Altperlach im südöstlichen Stadtgebiet Münchens, einem gewachsenen Stadtteil, der durch seinen charmanten Ortskern, ruhige Wohnquartiere und zahlreiche Grünflächen geprägt ist. Die Umgebung verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Der historische Ortskern rund um den Pfanzeltplatz sowie das Einkaufszentrum PEP bieten vielfältige Möglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

Auch die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind attraktiv: Grünanlagen, Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Ostpark bieten Raum für Bewegung und Erholung. Die Lage eignet sich damit für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und verbindet die Vorzüge eines etablierten Wohnstandorts mit der Nähe zu den urbanen Angeboten Münchens.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vielseitig. Die Bushaltestelle Weddigenstraße ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Ostbahnhof mit Anschlussmöglichkeiten an weitere Bus- und Bahnlinien, unter anderem die Linie 55. Die Haltestelle Emdenstraße ist in etwa zwölf Gehminuten erreichbar und bietet mit der Buslinie 155 eine Verbindung zum Max-Weber-Platz. Ergänzend sorgen die U-Bahnlinie U5 im Bereich Michaelibad sowie der Bahnhof München-Perlach mit Anschluss an das S-Bahn-Netz für weitere Verbindungen in die Innenstadt und andere Stadtbereiche. Auch mit dem Pkw sind die Münchner Innenstadt, angrenzende Stadtteile und das Umland über das Straßennetz des Münchner Südostens erreichbar.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Drohnenansicht



Drohnenansicht

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Drohnenansicht



Drohnenansicht

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Drohnenansicht



Vorderansicht

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Altbestand



Blick in den Garten

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Garten



KI-bearbeitet: Garten

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Rückansicht



KI-generiert: Esszimmer

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Rückansicht



KI-generiert: Wohnzimmer

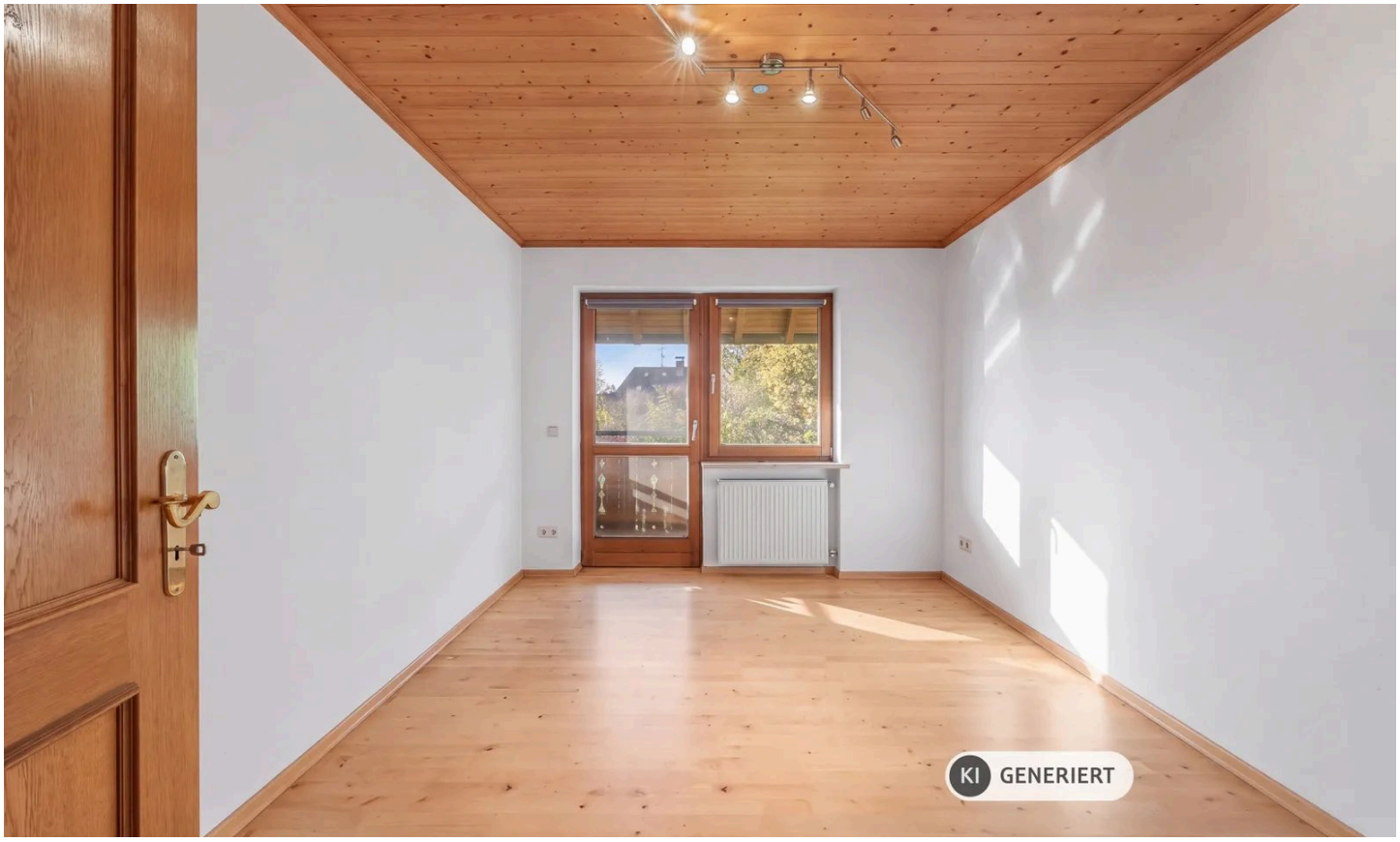
Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-generiert: Schlafzimmer

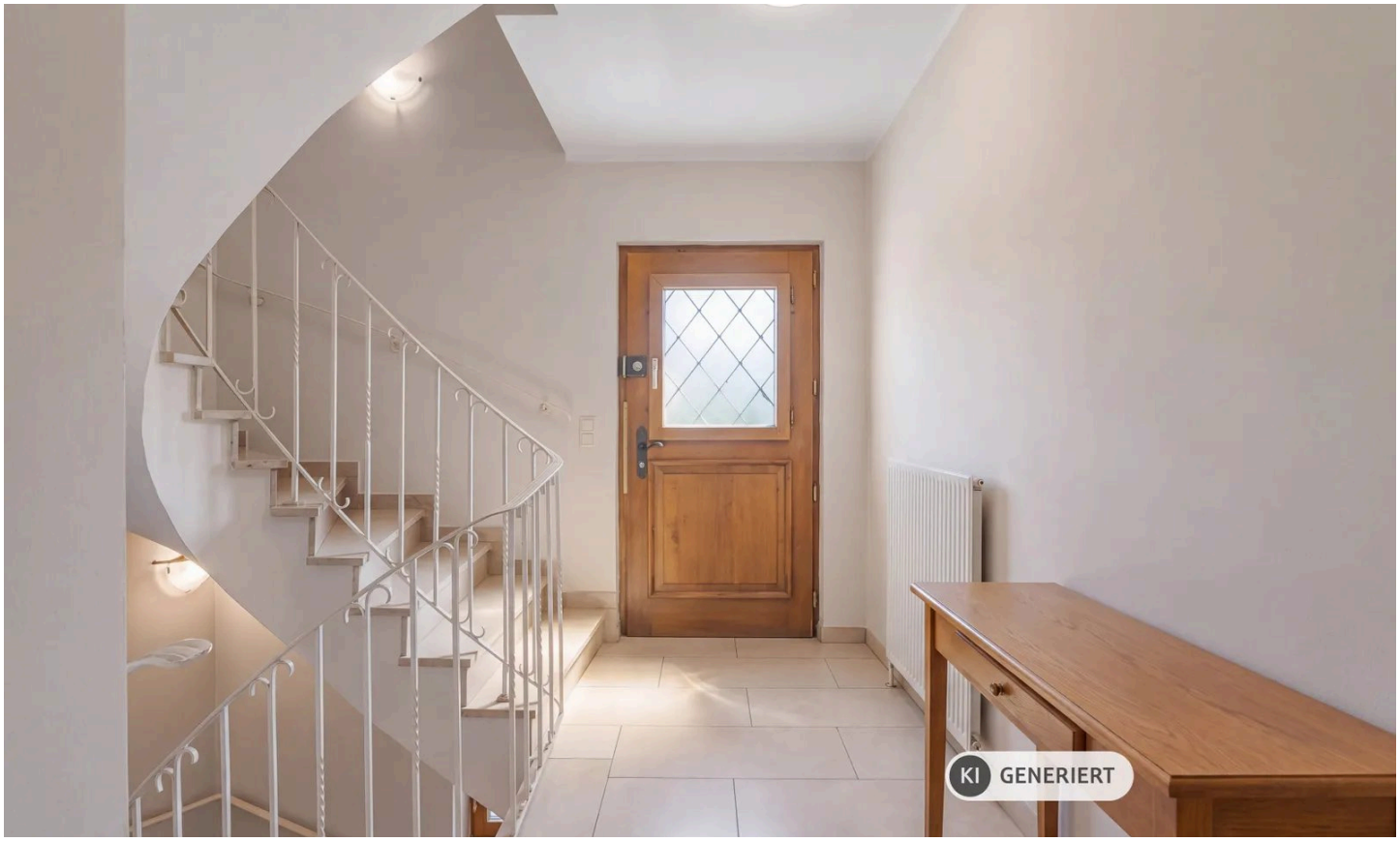


KI-generiert: Kinderzimmer

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



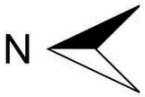
KI-generiert: Eingangsbereich



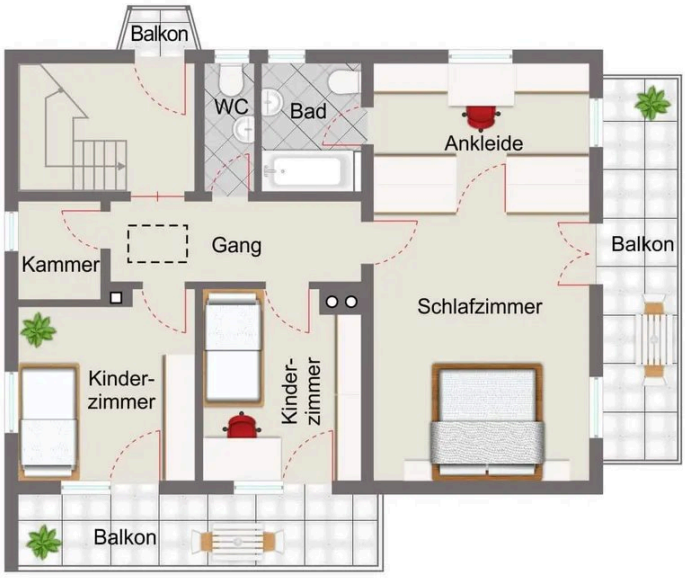
Erdgeschoss

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de





Kellergeschoss





1. Oberschoss

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

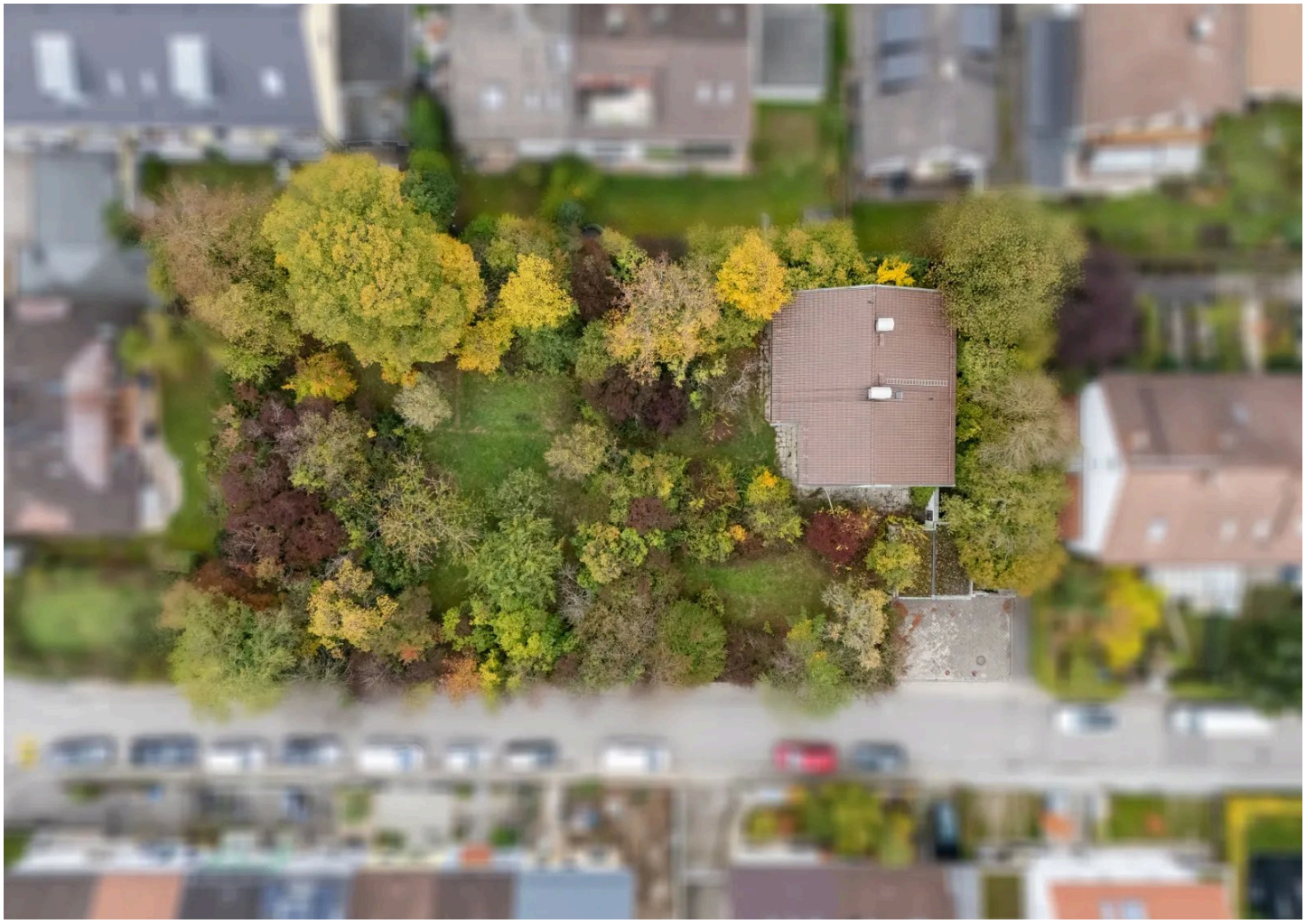
SIS-GmbH

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Noelle Niederer

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 45

E-Mail: Noelle.Niederer@sis.de

Diese Immobilie online