Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/014205

81247 MÜNCHEN

Attraktives Baugrundstück mit vielseitigem Entwicklungspotenzial in Obermenzing

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 712 m²

KAUFPREIS

1.900.000 €



Grundstück zum Kauf

Eckdaten

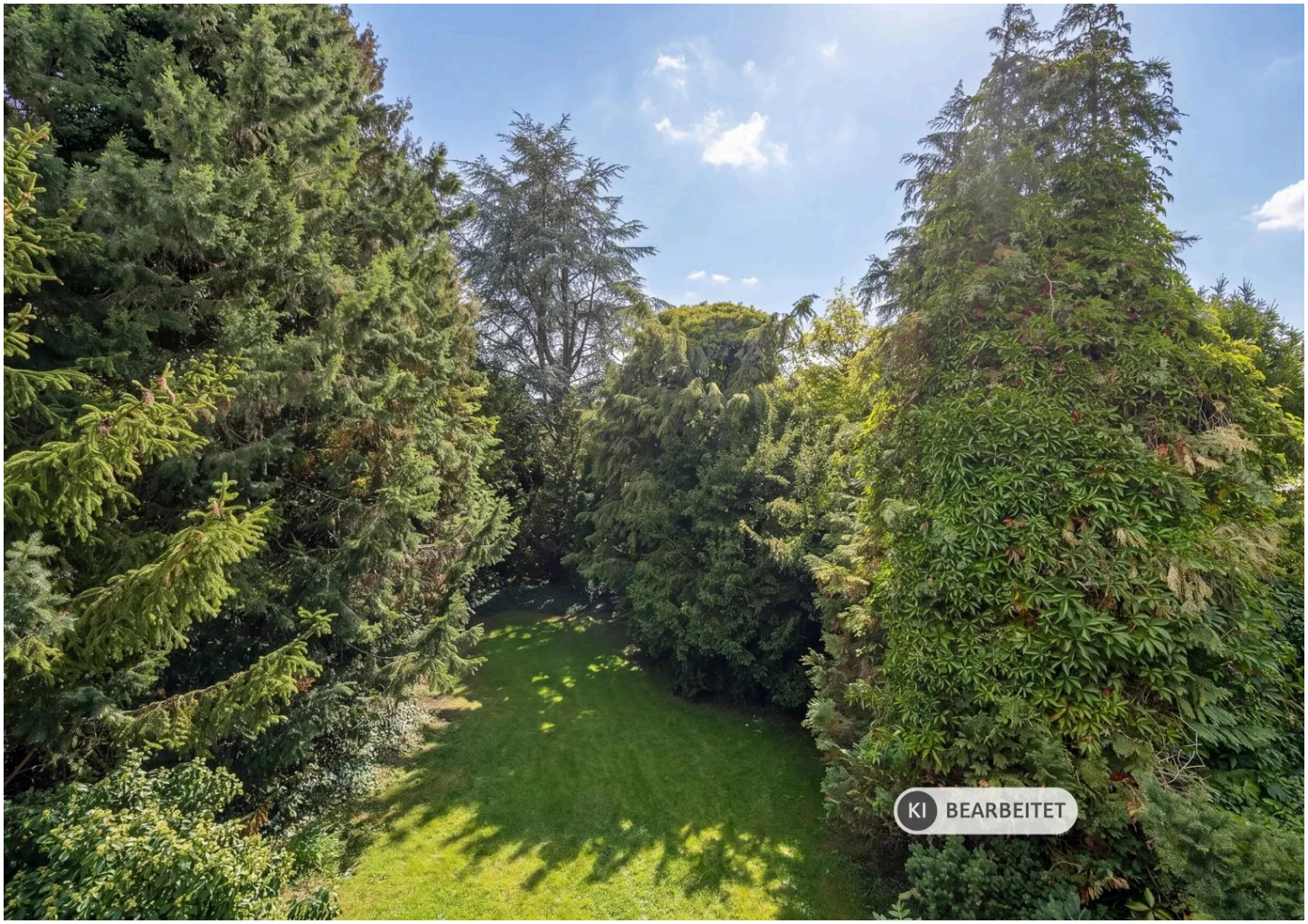
Kaufpreis	**1.900.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.668,54 €**
Grundstücksfläche	**ca. 712 m²**
Verfügbar ab	**sofort**

Provisionspflichtig	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Bebaubar nach	**Nachbarschaft (§34)**
Käuferprovision	**3,57 %**

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



KI-bearbeitet: Balkonaufnahme

Objektbeschreibung

Das ca. 712 m² große Grundstück befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Obermenzing. Die attraktive Grundstücksgröße sowie die interessanten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten bieten eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.
Mit einer Länge von ca. 39 Metern und einer Breite von ca. 18 Metern verfügt das Grundstück über einen gut nutzbaren, nahezu rechteckigen Zuschnitt.
Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein Bestandsgebäude aus dem Jahr 1934 mit einer Wohnfläche von ca. 134 m², verteilt auf insgesamt sechs Zimmer. Aufgrund des vorhandenen Altbestands bietet sich insbesondere eine Neubebauung des Grundstücks an.
Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Neubebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB und orientiert sich an der umliegenden Nachbarschaftsbebauung.
Nach einer ersten unverbindlichen Einschätzung eines erfahrenen Projektentwicklers, erscheint eine Bebauung mit einer Gebäudegrundfläche von bis zu ca. 205 m² auf zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss grundsätzlich vorstellbar. Als Orientierung dient dabei unter anderem die bereits vorhandene Bebauung auf dem benachbarten Grundstück.
Auf Grundlage dieser ersten Einschätzung könnte bei einer klassischen Wohnbebauung eine oberirdische Wohnfläche von insgesamt ca. 450 m² einschließlich anteiliger Terrassen- und Balkonflächen realisiert werden.
Bei einer alternativen Bebauung mit kleineren Wohneinheiten beziehungsweise Apartments wird die mögliche Wohnfläche auf ca. 390 m² geschätzt.
Damit bietet das Grundstück interessante Perspektiven sowohl für private Bauherren als auch für Bauträger und Projektentwickler, die das Potenzial dieser Grundstücksfläche in einer gefragten Münchner Wohnlage nutzen möchten.
Die genannten Bebauungsmöglichkeiten und Flächenangaben beruhen auf einer ersten unverbindlichen Einschätzung und stellen keine baurechtliche Zusicherung dar.
Das Grundstück bietet somit eine attraktive Gelegenheit, ein indi-

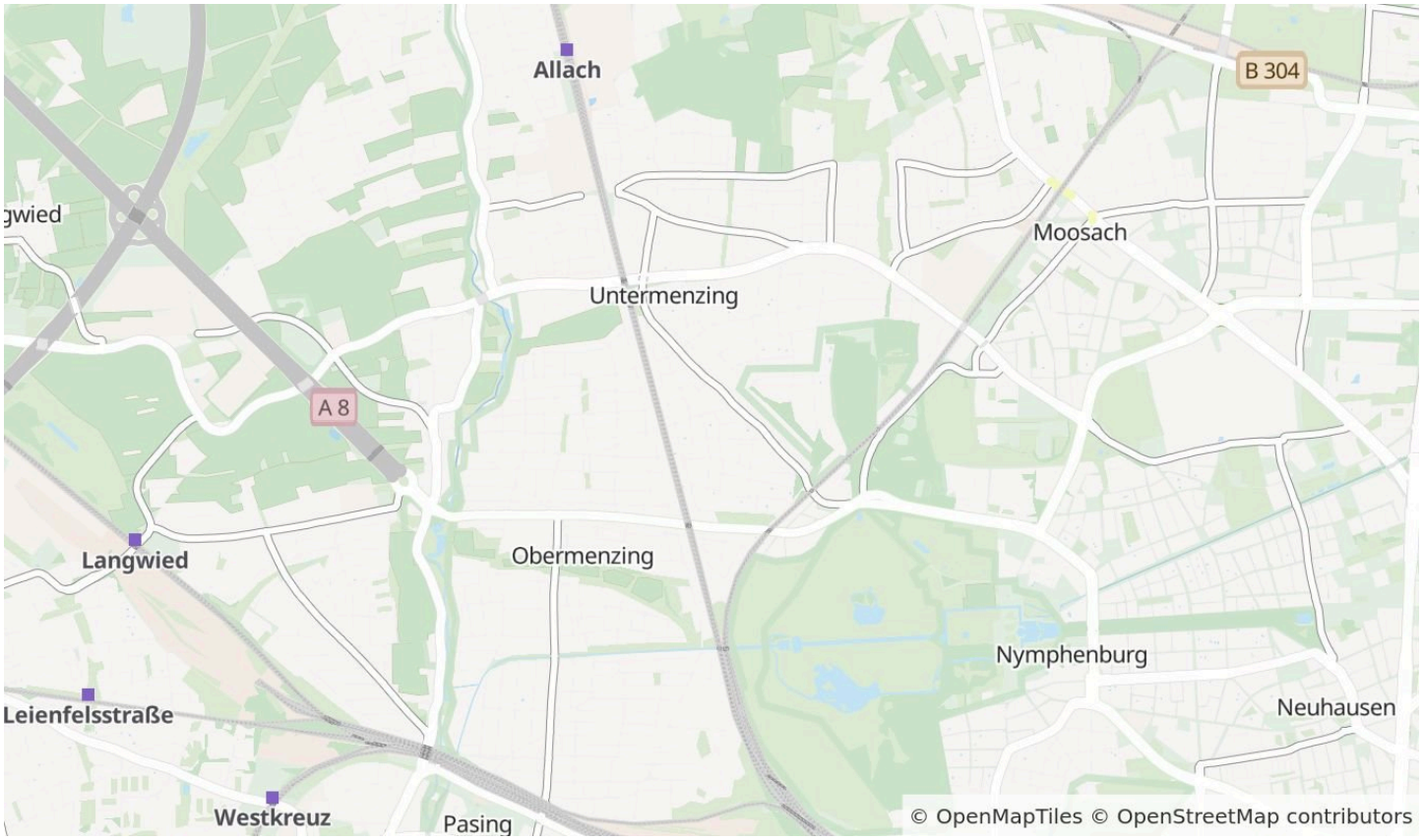
Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de

viduelles Wohnprojekt in einem etablierten und beliebten Münchner Stadtteil zu verwirklichen.

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



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

Lagebeschreibung

Dieses beeindruckende Grundstück liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete von Obermenzing, das durch seine ruhige, gehobene Wohnatmosphäre besticht. Die Nachbarschaft ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern, historischen Villen und kleineren Mehrfamilienhäusern, was dem Viertel einen eleganten und persönlichen Charakter verleiht. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch seine gepflegten Grünflächen, was eine äußerst angenehme Atmosphäre schafft.
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Shoppingmöglichkeiten, wie die Pasing Arcarden, sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen, wie der Grundschule an der Georg-Brauchle-Straße, der Städtischen Mittelschule Obermenzing und mehreren Kindergärten, wie dem Katholischen Kindergarten St. Michael oder dem Kinderhaus Obermenzing.
Die hervorragende Verkehrsanbindung ist eine der Stärken dieser Lage. Die nahegelegene S-Bahnstation Obermenzing ist in nur ca. 6 Gehminuten erreichbar und führt mit der S2 in nur ca. 20 Minuten in die Innenstadt. Zudem sind die beliebten Seen im Münchner Umland wie Starnberger See (ca. 30 Minuten) und Ammersee (ca. 20 Minuten) über die A99 schnell erreichbar. Für Pendler und Reisende sind die Autobahnen A8 und A99 in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Flughäfen sowie an das bayerische Autobahnnetz gewährleistet.
Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Nymphenburger Schlosspark lädt zu Spaziergängen ein und enthält mit dem Botanische Garten ein kulturelles Angebot. Diese Lage bietet den Bewohnern die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Natur.

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de



KI-bearbeitet: Eingangsbereich



KI-bearbeitet: Vorgarten

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



KI-bearbeitet: Gartenzugang



KI-bearbeitet: Terrasse

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



Gartenansicht



KI-bearbeitet: Garage

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



KI-bearbeitet: Balkon



KI-bearbeitet: Rückansicht

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

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.

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Matthias Konnerth

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 75

E-Mail: Matthias.Konnerth@sis.de

Diese Immobilie online