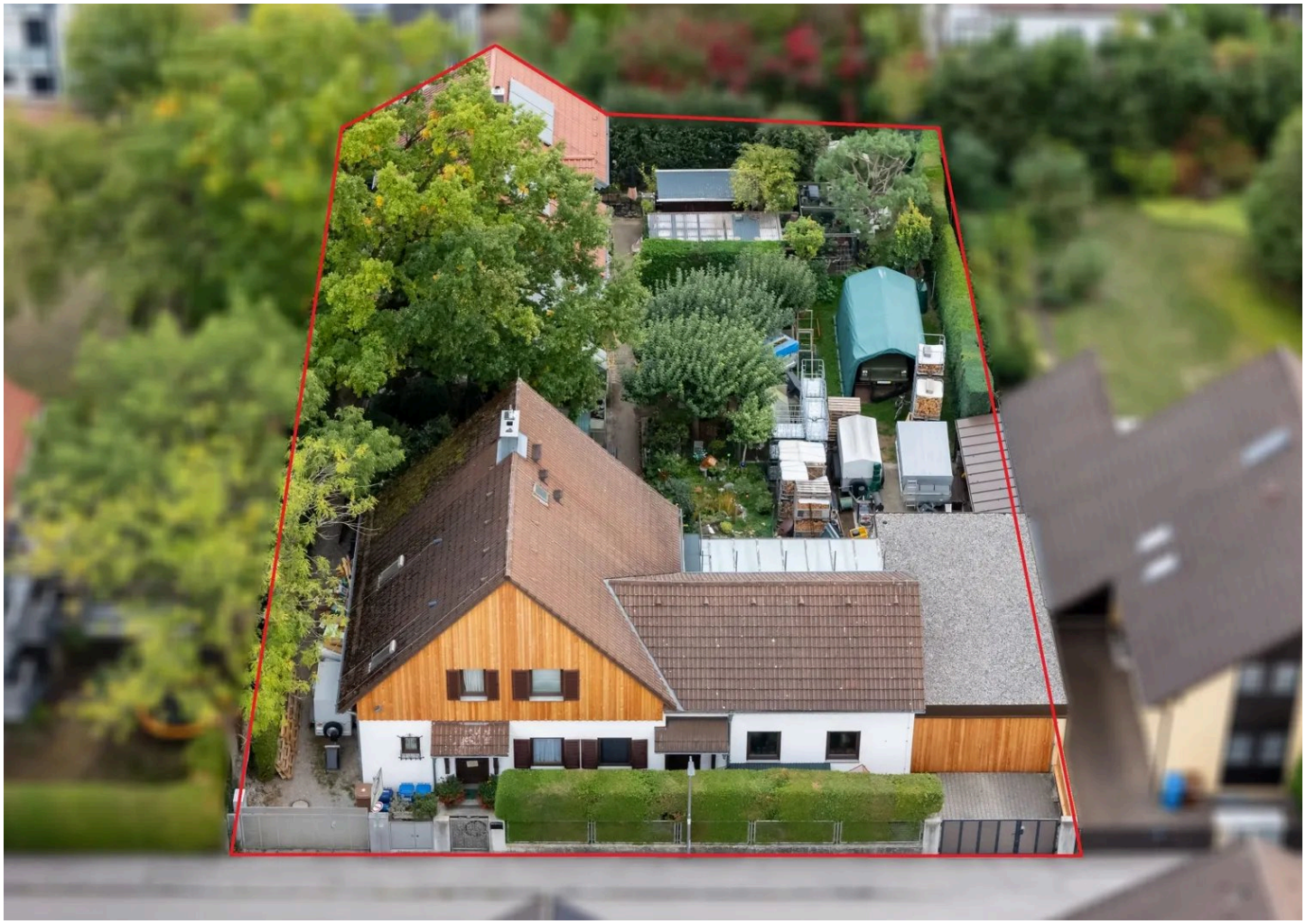
Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012607

81825 MÜNCHEN

Vorder- und Rückbebauung bereits vorhanden - attraktive Perspektiven für eine Neuentwicklung

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	KAUFPREIS
ca. 1.207 m²	1.850.000 €



Grundstück zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.850.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.532,73 €**
Grundstücksfläche	**ca. 1.207 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**

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

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



Blick auf das Grundstück

Objektbeschreibung

Großzügige Grundstücksflächen mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Münchner Stadtgebiet besonders interessant. Dieses ca. 1.207 m² große Grundstück an der Grenze zwischen Berg am Laim und Trudering bietet eine attraktive Gelegenheit, neue Wohnkonzepte in einer gewachsenen und hervorragend angebundenen Wohnlage zu realisieren.

Mit einer Straßenfront von rund 26 Metern und einer Tiefe von ca. 46 Metern überzeugt das Grundstück durch seinen nahezu rechteckigen, geradlinigen Zuschnitt. Die großzügigen Abmessungen eröffnen interessante planerische Möglichkeiten und bieten eine gute Ausgangsbasis für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Wohnprojekts.

Bereits heute ist das Grundstück mit zwei eigenständigen Einfamilienhäusern im vorderen und rückwärtigen Bereich bebaut.

Das vordere Wohnhaus aus dem Jahr 1982 verfügt über ca. 130 m² Wohnfläche sowie großzügige Nutzflächen im Untergeschoss.

Neben dem Wohngebäude sind auch der zusätzliche Anbau die angrenzende Garage und unterkellert.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein weiteres Einfamilienhaus aus dem Jahr 2009 mit ca. 109 m² Wohnfläche. Dieses erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss und ist nicht unterkellert.

Besonders reizvoll ist das Grundstück im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Neubebauung. Da kein Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB und somit nach der Eigenart der näheren Umgebungsbebauung.

Die bereits bestehende Vorder- und Rückbebauung sowie die unterschiedlichen Gebäudestrukturen im näheren Umfeld bieten interessante Anhaltspunkte für eine mögliche Neuentwicklung.

Ob ein modernes Mehrfamilienhaus, eine Doppelhausbebauung oder eine attraktive Reihenhausanlage – das Grundstück eröffnet verschiedene konzeptionelle Ansätze, deren konkrete Realisier-

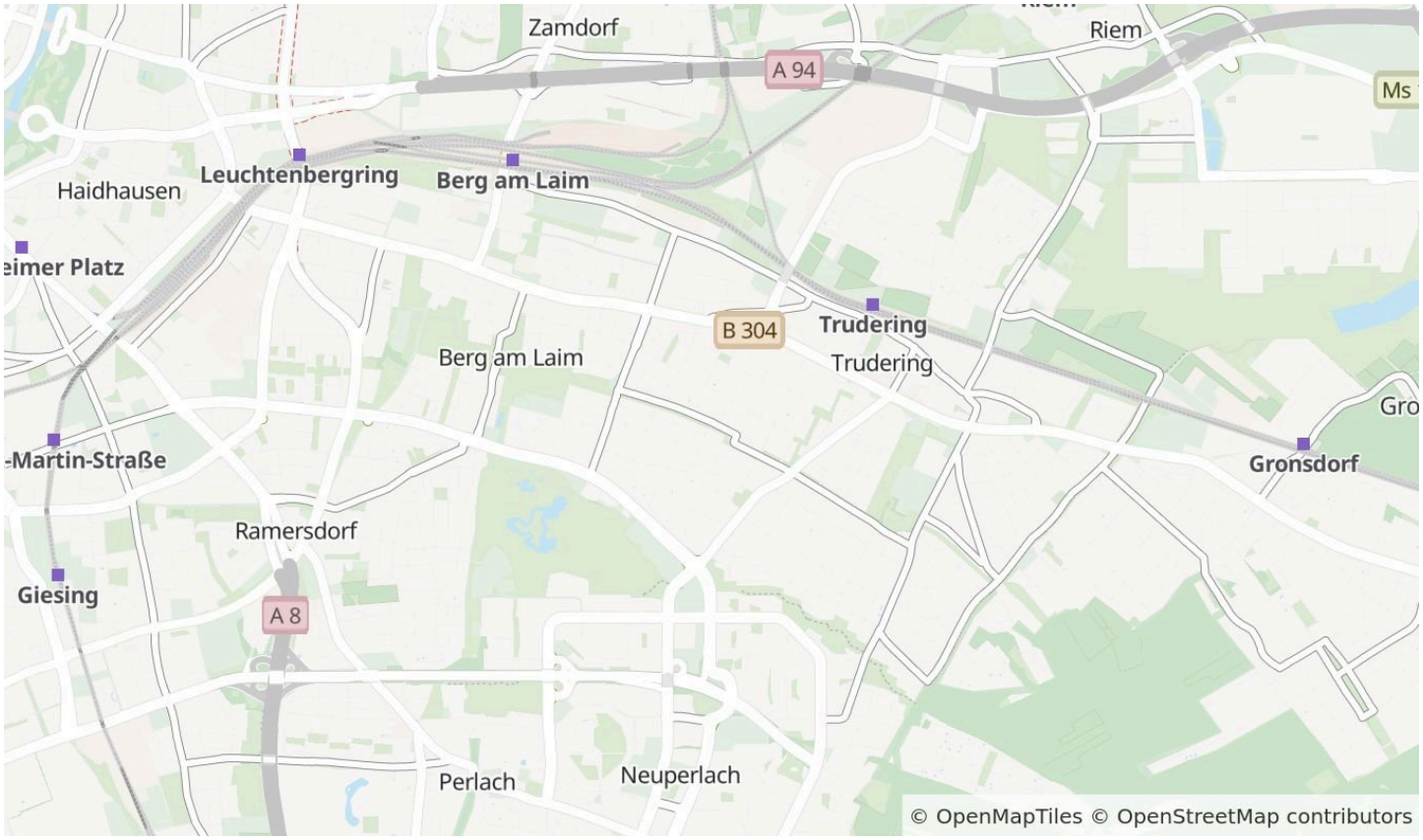
Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

barkeit im Rahmen einer baurechtlichen Prüfung zu klären ist. Art und Umfang einer möglichen Bebauung sind mit der Lokalbaukommission abzustimmen.

Auch die Lage bietet überzeugende Voraussetzungen für eine erfolgreiche Projektentwicklung. Die Nähe zu Trudering, die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten schaffen ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Zielgruppen.

Ein Grundstück mit Perspektive: Die großzügige Fläche, der vorteilhafte Zuschnitt und die bereits vorhandene Bebauungsstruktur bilden eine interessante Grundlage für Bauträger und Projektentwickler, die das Potenzial dieses Standorts für ein neues Wohnprojekt nutzen möchten.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



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

Lagebeschreibung

Urban angebunden, familienfreundlich und mit kurzen Wegen in alle Richtungen – die Lage an der Grenze zwischen Berg am Laim und Trudering verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfelds mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Eingebettet in ein etabliertes Wohngebiet im Münchner Osten bietet der Standort eine attraktive Kombination aus städtischer Nähe, guter Nahversorgung und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

Ein besonderer Standortvorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Station Kreillerstraße (U2) befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch nahegelegene Bus- und Tramverbindungen. Auch der Ostbahnhof mit seinem umfangreichen S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsangebot ist bequem erreichbar.

Für Familien bietet die Umgebung beste Voraussetzungen. Kindergärten, Kinderkrippen sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Neben der modernen Grundschule an der St.-Veit-Straße stehen auch weiterführende Schulen, darunter das Gymnasium Trudering, zur Verfügung.

Auch die Nahversorgung lässt kaum Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Drogerien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Ergänzend bieten die nahegelegenen Riem Arcaden ein umfangreiches Einkaufsangebot mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés.

Für Erholung und Freizeit sorgen unter anderem der Michaeligarten mit dem angrenzenden Ostpark sowie der Truderinger Wald mit seinen weitläufigen Spazier- und Radwegen. Damit bieten sich auch abseits des städtischen Alltags zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

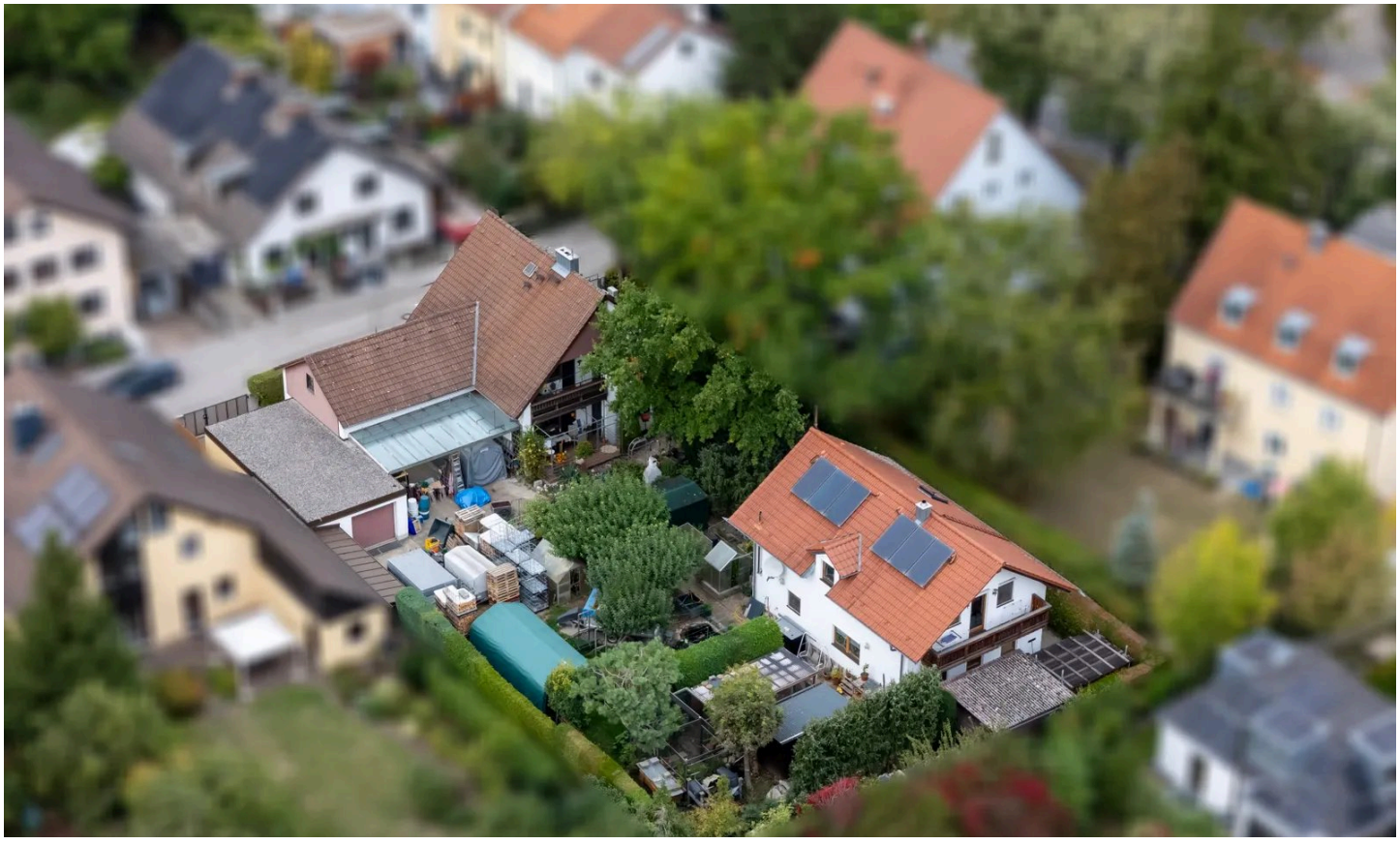
Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ebenfalls sehr gut. Über die umliegenden Verkehrsachsen sind der Mittlere Ring sowie die Autobahnen A99, A8 und A9 erreichbar. Auch der Flughafen München ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Eine Lage, die durch kurze Wege, eine gewachsene Nachbarschaft und die Nähe zur Münchner Innenstadt überzeugt – und damit attraktive Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen bietet.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



Vogelperspektive



Rückansicht Grundstück

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Ansicht Rückgebäude



Vordergebäude

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Ansicht Grundstück



Vordergebäude Rückansicht

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Eingang Vordergebäude



Straßenansicht

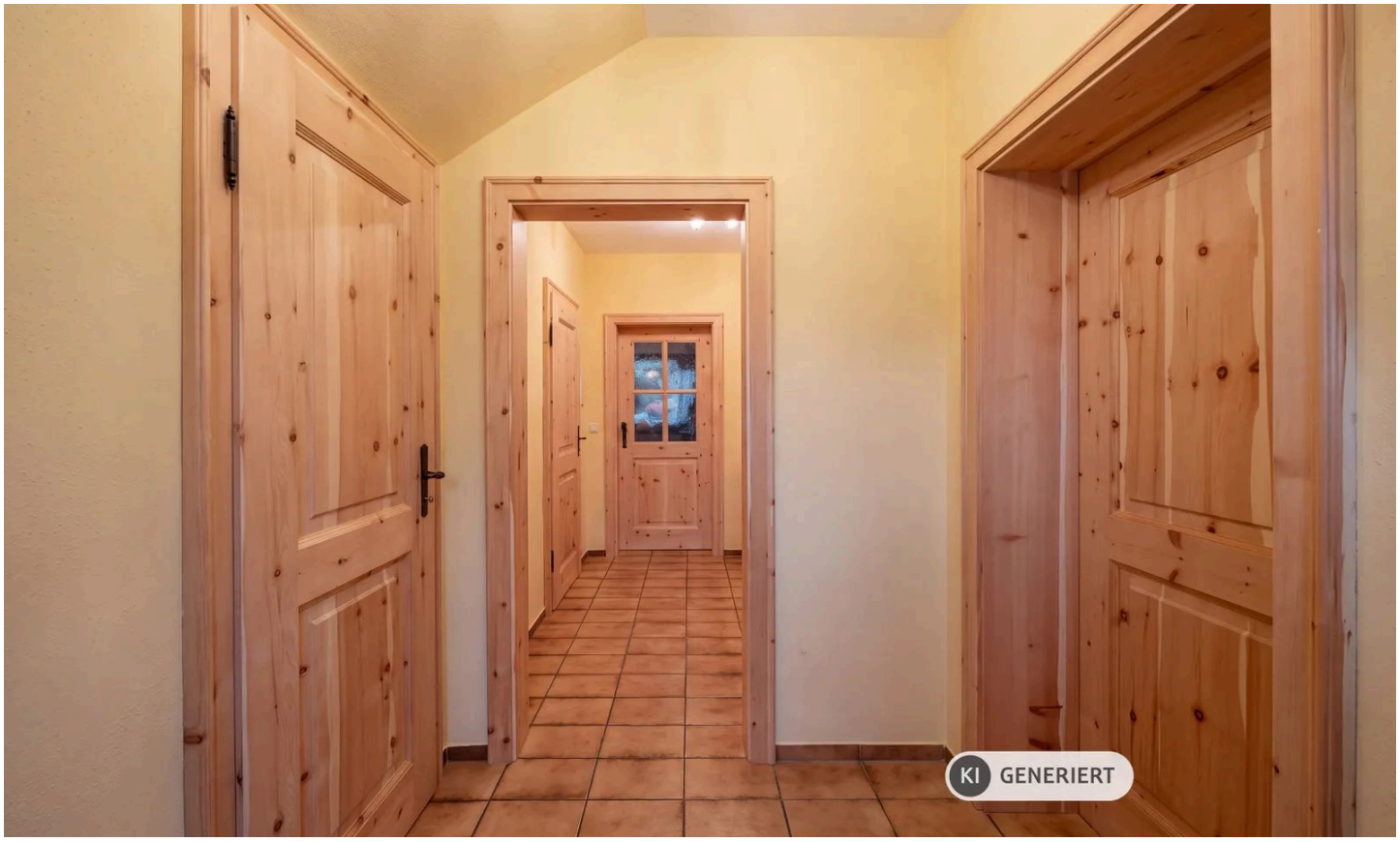
Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Ansicht Garage



KI-generiert: Eingangsbereich

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Wohnküche

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Lageplan

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

Ausstattung

— * 1.207 m² Grundstücksfläche mit nahezu rechteckigem Zuschnitt

— * Ca. 26 m Straßenfront und 46 m Grundstückstiefe

— * Bereits vorhandene Vorder- und Rückbebauung mit zwei Einfamilienhäusern

— * Bestandsgebäude aus 1982 und 2009 mit insgesamt ca. 239 m² Wohnfläche

— * Bebaubarkeit nach § 34 BauGB, kein Bebauungsplan vorhanden

— * Verschiedene Neubaukonzepte vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung denkbar

— * Gewachsene Wohnlage zwischen Berg am Laim und Trudering

— * Sehr gute Infrastruktur und Anbindung an die U2

— * Attraktives Entwicklungspotenzial für Bauträger und Projektentwickler

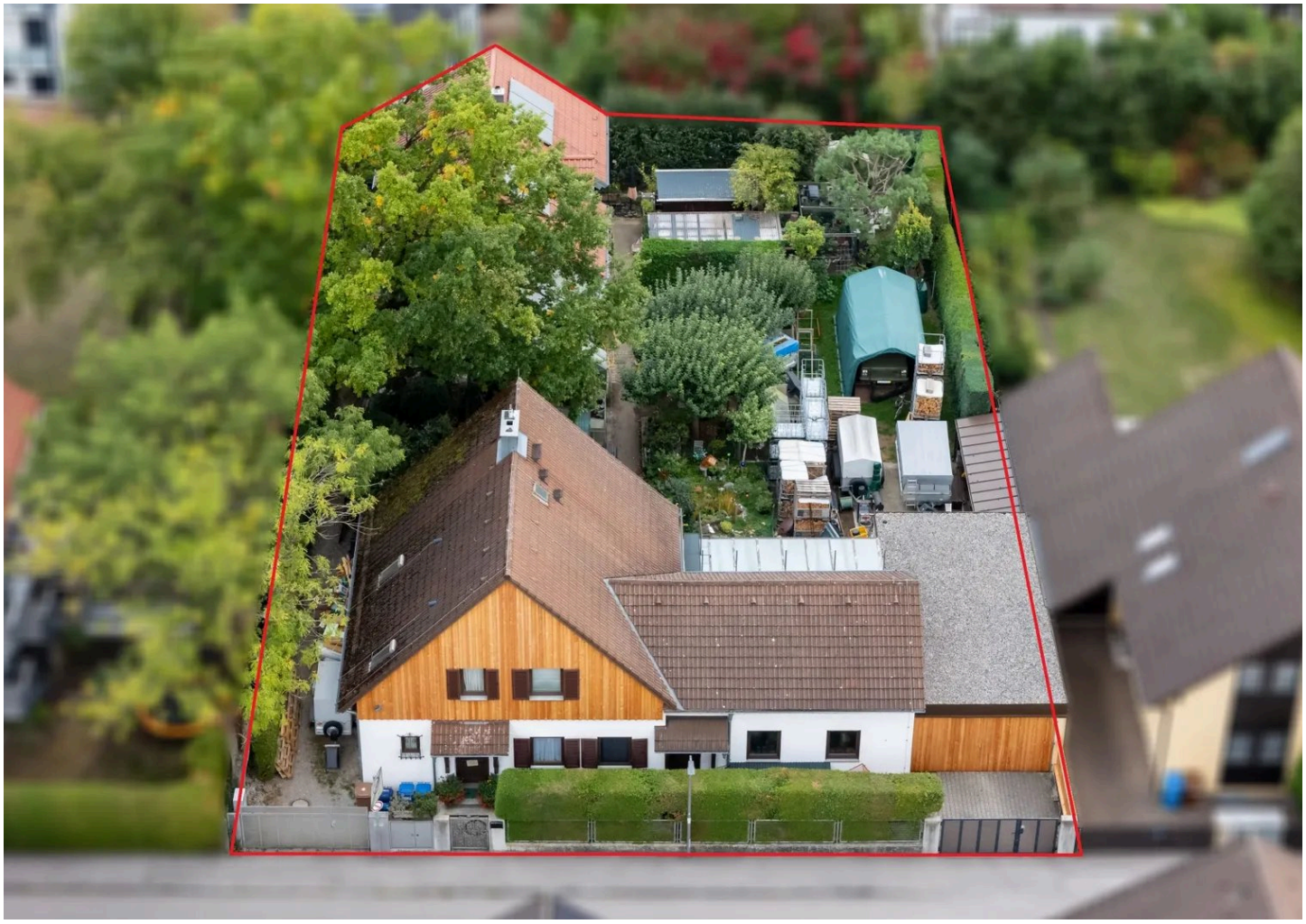
Sonstiges

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 Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jessica Gesenberg

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 98

E-Mail: Jessica.Gesenberg@sis.de

Diese Immobilie online