

## 85764 Oberschleißheim

Bestlage in Oberschleißheim – Baugrund in mittelbarer Nähe zum Schloss.



Kaufpreis  
**2.920.000 €**

Grundstücksfläche  
**1517 m<sup>2</sup>**

Ihr Ansprechpartner  
**RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH**

Kristina Kühn  
089904204680  
kk@remax-prime.de

### Flächen

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 1.517 m <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------|

### Preise & Kosten

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 2.920.000 € |
|-----------|-------------|

### Zustand

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| bebaubar nach | §34 Nachbarschaft |
| Verkaufstatus | offen             |

### Energieausweis

|            |             |
|------------|-------------|
| Gebäudeart | Wohngebäude |
|------------|-------------|

### Objekt-Titel

Bestlage in Oberschleißheim – Baugrund in mittelbarer Nähe zum Schloss.

### Lage-Beschreibung

Exklusive Lage in Oberschleißheim – Nähe Schlossanlage und Natur

Das Grundstück befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Oberschleißheim, einer charmanten Gemeinde im Norden von München. Die Holzhackerstraße 14+14a bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe zur Landeshauptstadt und dem grünen, naturnahen Umfeld, das Oberschleißheim so lebenswert macht.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Schlossanlage Oberschleißheim – einem der bedeutendsten barocken Bauwerke Bayerns. Die weitläufigen Schlossgärten laden zu erholsamen Spaziergängen ein und verleihen der Umgebung einen einzigartigen historischen Charme.

Dank der sehr guten Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Familien profitieren zudem von Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die Oberschleißheim zu einem attraktiven Wohnort für junge Familien machen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

.....  
Online-ID:  
TSMVSPPG  
.....

Objekt-Nr.:  
1000-6  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

- Die S-Bahn-Station Oberschleißheim (S1) ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen.
- Die Autobahn A92 und der Mittlere Ring sorgen für eine optimale Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und das Umland.
- Mehrere Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr und sorgen für eine komfortable Mobilität.

#### Naturnähe & Freizeitmöglichkeiten

- Oberschleißheim ist von zahlreichen Parks, Wäldern und Seen umgeben, die vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten bieten. Der nahegelegene Olympia-Regatta-See ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wassersportler, Jogger und Naturfreunde.

Diese Lage bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und naturnaher Erholung – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, unsere interaktive Karte zu nutzen, um sich einen detaillierten Überblick über die Lage der Immobilie zu verschaffen. Sie haben die Möglichkeit, schnell und einfach Informationen zu wichtigen Einrichtungen wie S-Bahnhaltestellen, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen, Fitnessstudios und Sehenswürdigkeiten zu erhalten.

Unsere interaktive Karte bietet Ihnen alle Antworten auf Ihre Fragen und ermöglicht es Ihnen, Ihre neue Umgebung mit Freude zu erkunden. Das Tool ermöglicht Ihnen eine einfache Analyse und bietet eine starke Präsentation vom Immobilienstandort und spart Ihnen bis zu 86% an Zeit bei der Recherche und Aufbereitung der detaillierten Immobilienlage.

Die Lage ist mit Google verknüpft und liefert Ihnen auf Wunsch alle Daten und Details direkt zum von Ihnen ausgewählten Standort.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Attraktives Baugrundstück mit Altbestand – Vielfältige Bebauungsmöglichkeiten in Oberschleißheim

- Grundstückgröße: ca. 1.517 m<sup>2</sup>
- WGFZ liegt bei 0,5
- Aktueller Bodenrichtwert laut GAA: 1.900 Euro pro Quadratmeter
- Bebauung: Nach §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)
- Bestehende Gebäude: Ein Mehrfamilienhaus (MFH) und ein Einfamilienhaus (EFH). Die bestehenden Altbauten sollen vom Käufer rückgebaut werden, um Platz für eine individuelle Neubebauung nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

#### Vielfältige Bebauungsmöglichkeiten

Die Bebauung erfolgt gemäß §34 BauGB, sodass sich die zukünftige Nutzung harmonisch in das bestehende Wohnumfeld einfügt. Je nach Bauvorhaben könnte hier eine Mehrfamilienhaus-Bebauung, Doppelhaus oder großzügige Einfamilienhäuser realisiert werden.

#### Exzellente Lage & Infrastruktur

- Das Grundstück überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine attraktive Lage in Oberschleißheim:
- Perfekte Anbindung: Dank der nahegelegenen S-Bahn-Station Oberschleißheim (S1) und der Autobahn A92 ist München schnell erreichbar.
- Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Familienfreundlich: Kindergärten, Schulen und Spielplätze machen die Lage besonders attraktiv für Familien.
- Freizeit & Natur: Die unmittelbare Nähe zur historischen Schlossanlage Oberschleißheim, weitläufigen Grünflächen und dem beliebten Olympia-Regatta-See bietet zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Dieses Grundstück stellt eine einmalige Gelegenheit dar, um ein hochwertiges Wohnprojekt in einer gefragten Umgebung zu realisieren.

Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

---

Das großzügige Baugrundstück in Oberschleißheim bietet mit einer Fläche von ca. 1.517 m<sup>2</sup> eine hervorragende Möglichkeit für Bauträger, Investoren oder Privatpersonen, die sich den Traum vom eigenen Wohnprojekt verwirklichen möchten. Die Bebauung erfolgt nach §34 BauGB, sodass sich das zukünftige Bauvorhaben harmonisch in die Nachbarschaft einfügt. Je nach Konzept besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Doppelhauses oder großzügiger Einfamilienhäuser.

Aktuell befinden sich auf dem Grundstück zwei Altbestände – ein Mehrfamilienhaus (MFH) sowie ein Einfamilienhaus (EFH).

Die Lage des Grundstücks überzeugt durch eine perfekte Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zur Schlossanlage Oberschleißheim, die mit ihren weitläufigen Gärten und historischen Gebäuden ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Zudem bieten die umliegenden Grünflächen sowie der Olympia-Regatta-See vielseitige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Dieses Grundstück vereint eine exzellente Lage, vielseitige Bebauungsmöglichkeiten und ein attraktives Umfeld – eine seltene Gelegenheit für alle, die in Oberschleißheim ein individuelles Wohnprojekt realisieren möchten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

## 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 Flächen zur Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

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.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Exposé Stand: 15.06.2025 - Änderungen vorbehalten





**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**



Kristina Kühn  
KI-Assistenz  
Telefon 089 628 28 785

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!  
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 28 785**

RE/MAX Prime  
www.remax-prime.de



**Immobilienfragen?  
Ich antworte in 31 Sprachen!  
An 7 Tagen/24 Stunden  
Tel: 089 628 28 785**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime  
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

KK

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)