



82031 Grünwald

Familienfreundliche Lage: Attraktives Baugrundstück mit Baugenehmigung



3.200.000 €

Kaufpreis

786 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Grundflächenzahl (GRZ)	0,25
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3
Grundstücksfläche	786 m ²

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.200.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem exklusiv von uns angebotenen Objekt handelt es sich um ein perfekt geschnittenes, nahezu quadratisches Baugrundstück mit idealer Ausrichtung in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Grünwald. Das direkte Wohnumfeld ist prädestiniert für Familien: Das Isarhochufer und der Grünwalder Freizeitpark sind nur wenige Schritte entfernt. Das Grundstück mit einer Fläche von 786 m² ist bereits gerodet und liegt in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone. Es unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Grünwald (3. Änderung vom 03.04.2023).

Das Grundstück unterliegt einer Mindestgröße von 800 m² und ist nicht real teilbar, eine ideelle Teilung ist jedoch möglich. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen. Bei einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,30 können sich rund 315 m² wertrelevante Geschossfläche ergeben. Daraus resultieren bei einem Ausbaufaktor von 0,9 etwa 284 m² Wohnfläche.

Auf dieser Grundlage hat das renommierte Architekturbüro „Jacob & Spreng Architekten GmbH“ eine Neubebauung mit einer Mansarddach-Villa geplant, die bereits genehmigt wurde. Durch die Zulassung von Abweichungen kann zudem zusätzlicher Wohnraum im Untergeschoss entstehen. Somit könnten ca. 302 m² Wohnfläche realisiert werden. Damit verfügt das Grundstück über eine baurechtliche Grundlage und erlaubt es, ein anspruchsvolles Wohnprojekt in einer attraktiven und ausgesprochen familienfreundlichen Lage zu realisieren.

Lage

Die eigenständige Gemeinde Grünwald schließt sich südlich an München an und zählt zu den begehrtesten, nobelsten Wohnlagen der Landeshauptstadt und zweifelsohne auch Deutschlands. Eine hochkarätige, nicht selten internationale Klientel weiß die herausragende Lebensqualität zu schätzen. Die Isar und der Grünwalder Forst eröffnen attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Eingebettet in ein nobles Wohnviertel mit Villencharakter, moderner, anspruchsvoller Architektur und prachtvollen Gärten, befindet sich das hier zum Kauf angebotene Baugrundstück in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Diskretion und Privatsphäre prägen das Bild dieser privilegierten Lage. Grünwald bietet Einkaufsmöglichkeiten für gehobene Ansprüche, eine große Auswahl an Ärzten und exzellente Gastronomie.

Ausgezeichnet ist die familienfreundliche Infrastruktur. Quasi vor der Tür liegt der Grünwalder Freizeitpark mit Hallen- und Freibad und Eislaufen im Winter. Auf dem Gelände befinden sich Sport- und Fußballplätze, auch die Musikschule ist hier angesiedelt. Zahlreiche Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote), eine nahe gelegene Grundschule und ein renommiertes Gymnasium sind vorhanden. Zur Munich International School (MIS) in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Grünwald ist der ideale Ausgangspunkt zum Starnberger See mit seinen Segelrevieren und Golfplätzen sowie zu den Alpen mit fantastischen Wander- und Wintersportmöglichkeiten.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





