



**81825 München**

# Baugrundstück für ein EFH oder kleines DH



**999.999 €**

Kaufpreis

**410 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



**Ihr Ansprechpartner**

**Happy Immo GmbH**

Verkaufsteam

Tel.: 004989

info@happy-immo.de

## Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	410 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------

## Energieausweis

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

## Preise & Kosten

Kaufpreis	999.999 €
-----------	-----------

Aussen-Courtage	1,785 % incl.
-----------------	---------------

## Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	§34
------------------------------	-----

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Baugrundstück zu ca 410 qm  
Abrissbedürftiger Altbestand



## Beschreibung

Das ruhig in Josefsburg (Berg-am-Laim) gelegene Grundstück ist aktuell mit einem abrissbedürftigem Altbestand bebaut und ab sofort verfügbar. Die Lage ist ruhig und ideal für Familien,

Dieses ca. 410 m<sup>2</sup> große Eckgrundstück abrissbedürftigem Altbestand liegt in einer ruhigen Seitenstraße kann Ihr neues Zuhause werden.

Laut Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einem reinen Wohngebiet und ist nach §34 Baugesetz (umliegende Bebauung) bebaubar.

Eine Baulinie von 5 Metern ist zur Straße hin einzuhalten.

Die mögliche und unverbindliche Wohnfläche bei einer Neubebauung kann nach mündlicher Auskunft bei der Behörde bei ca. 200 m<sup>2</sup> bis rd. 230 m<sup>2</sup> liegen. Dabei sind 2 Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss berücksichtigt.

Die Abrisskosten trägt der Käufer. Die Bestandsgebäude ist abrissbedürftig, u.a. ist die Heizung nicht mehr funktionsfähig, daher keine Energieausweispflicht.

Wir freuen uns auf Ihre ernsthafte Anfrage

## Lage

Das Grundstück befindet sich in attraktiver und gut angebundener Lage in Josefsburg / Berg-am-Laim. Die Mikrolage im dynamisch wachsenden Stadtteil, der für seine moderne Infrastruktur, urbane Lebensqualität und hervorragende Erreichbarkeit bekannt ist, wird Sie begeistern.

Die Umgebung ist geprägt von einer gelungenen Mischung aus Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungsangebote, die den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr (S-Bahn, U-Bahn, Bus und Tram) als auch wichtige Verkehrsachsen sind schnell erreichbar und gewährleisten eine optimale Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie ins Umland. Der Hauptbahnhof und der Flughafen München sind ebenfalls gut angebunden.

Zudem bietet die Lage einen hohen Freizeitwert. Grünflächen, Parks und nahegelegene Erholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein und schaffen eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und Natur.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, moderner Umgebung und hoher Lebensqualität – somit ideal fürs familiäre Wohnen

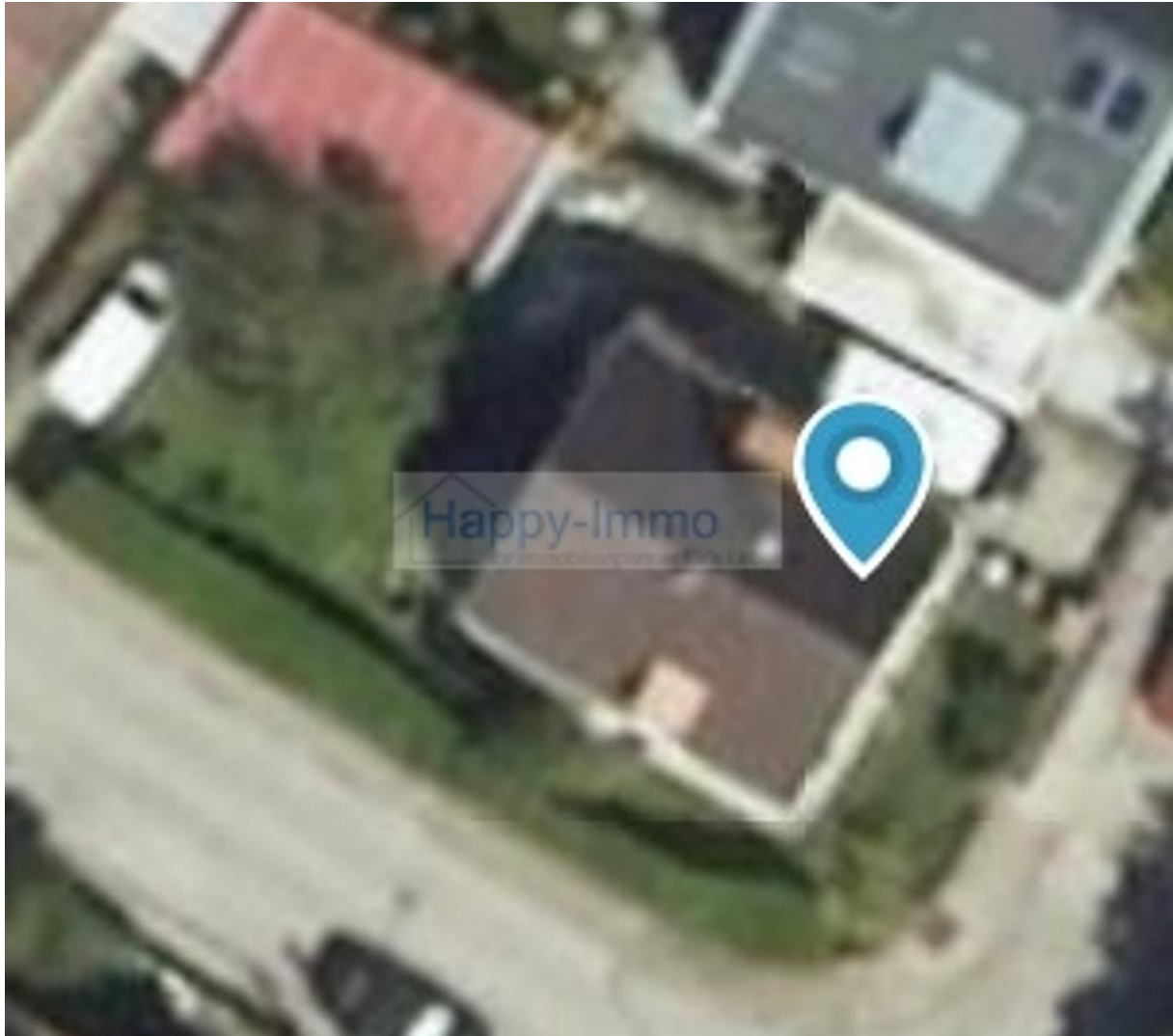
## Sonstige Angaben

\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 1,785 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und



zahlbar bei Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*\*







GERNE VERMIETEN  
ODER VERKAUFEN  
WIR AUCH IHRE  
IMMOBILIE

**089-6494870**

[WWW.HAPPY-IMMO.DE](http://WWW.HAPPY-IMMO.DE)

