

80689 München

GEGEN GEBOT: Attraktives Grundstück in ruhiger zweiter Reihe mit vielseitigem Bebauungspotenzial



Kaufpreis
auf Anfrage

Grundstücksfläche
709 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Florian Bauer
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Zimmer	8
Grundstücksfläche	709 m ²
vermietbare Fläche	260.0

Energieausweis

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

Preise & Kosten

Aussehen-Courtag	2,38% inkl. 19% MwSt. fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages
Courtag-Hinweis	2,38% inkl. 19% MwSt. fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages
Kaufpreis auf Anfrage	true

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja

Objekt-Titel

GEGEN GEBOT: Attraktives Grundstück in ruhiger zweiter Reihe mit vielseitigem Bebauungspotenzial

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Münchner Westen, im beliebten Stadtteil Laim, nahe der Grenze zu Pasing. Die überwiegend von Wohnbebauung geprägte Nebenstraße verbindet eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen ins Münchner Zentrum.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der Willibaldplatz mit Tram- und Busverbindungen ist schnell erreichbar. Von hier bestehen unter anderem Verbindungen Richtung Pasing sowie in die Münchner Innenstadt. Die U-Bahnstation Laimer Platz (U5) liegt etwa 15 Gehminuten entfernt bzw. ist bequem mit dem Bus erreichbar. Mit der U5 gelangt man ohne Umsteigen über den Hauptbahnhof bis in die Innenstadt.

Online-ID:
BNBGKHEB

Objekt-Nr.:
7769



Zusätzlich profitiert die Lage perspektivisch vom weiteren Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs. Im Zuge der Verlängerung der U5 nach Pasing ist ein neuer U-Bahnhof im Bereich der Gotthardstraße vorgesehen, wodurch sich die ÖPNV-Anbindung des direkten Umfelds künftig nochmals verbessern wird.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung eine sehr gute Nahversorgung. Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Apotheken, Drogerien und weitere Geschäfte befinden sich im näheren Umfeld. Rund um den Willibaldplatz und entlang der Agnes-Bernauer-Straße finden sich zudem Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleister.

Auch der Freizeitwert überzeugt: Grünflächen und kleinere Parks sind schnell erreichbar, ebenso das beliebte Westbad mit Hallen- und Freibad. Die Nähe zu Pasing erweitert das Angebot zusätzlich um zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und den wichtigen Verkehrsknotenpunkt Pasing.

Mit dem Auto besteht über die nahegelegene A96 eine schnelle Verbindung zum Mittleren Ring sowie in Richtung Starnberg und Lindau. Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer für den Münchner Westen ausgesprochen guten Infrastruktur – attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Objektbeschreibung

Attraktives Grundstück in ruhiger zweiter Reihe mit vielseitigem Bebauungspotenzial

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück mit Altbestand in angenehm geschützter Lage in zweiter Reihe. Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße, wodurch das Grundstück abseits des direkten Straßenverkehrs liegt und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Das Grundstück verfügt über eine Fläche von ca. 709 m². Zusätzlich gehört ein hälftiger Miteigentumsanteil an der ca. 212 m² großen Privatstraße zum Angebot.

Die mögliche Neubebauung richtet sich nach § 34 BauGB und damit nach der umliegenden Bebauung. Eine bereits vorliegende Bebauungsanalyse zeigt interessantes Entwicklungspotenzial auf. Danach wurde eine mögliche Neubebauung mit folgenden Eckdaten untersucht:

- Bruttogrundfläche (BGF) ca. 405 m²
- Geschossfläche (GF) ca. 270 m²
- mögliche Wohnfläche ca. 290 m²
- Bebauung mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

In der genannten Wohnfläche sind Flächen wie Terrassen, Balkone, Kellerflächen, Erker und Gauben nicht berücksichtigt, sodass sich je nach konkreter Planung weiteres Flächenpotenzial ergeben kann.

Aufgrund der Grundstücksgröße und der baurechtlichen Rahmenbedingungen sind unterschiedliche Nutzungskonzepte vorstellbar. Denkbar sind beispielsweise ein großzügiges Einfamilienhaus, ein Doppelhaus, ein Dreispänner oder ein Mehrfamilienhaus.

Der vorhandene Altbestand ist derzeit vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse sind bis Ende 2027 befristet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 4.050.- Euro/Monat

Damit bietet das Grundstück sowohl für private Bauherren als auch für Bauträger und Projektentwickler eine interessante Gelegenheit, ein individuelles Neubaukonzept in ruhiger und geschützter Lage zu realisieren.

Hinweis: Die Angaben zur möglichen Bebauung basieren auf einer Bebauungsanalyse und stellen keine verbindliche baurechtliche Zusicherung dar. Die endgültige Genehmigungsfähigkeit ist durch den Erwerber mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Impressionen



