



82538 Geretsried

Phantastisches Bauträgergrundstück in Geretsried-Gartenberg



3265 m²
Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Grundflächenzahl (GRZ)	0,24
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,72
Grundstücksfläche	3.265 m ²

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3% zzgl. MwSt.
Courtage-Hinweis	3% zzgl. MwSt.

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

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

Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



Ausstattung



Beschreibung

Geretsried wächst und boomt – neuer Wohnraum wird in der lebendigen Kleinstadt, ja im gesamten Münchener Süden, dringend benötigt. Vor diesem Hintergrund stellt dieses 3.265 m² große Grundstück mit großzügigen Bebauungsmöglichkeiten eine hervorragende Perspektive für Bauträger und Wohnbauentwickler dar!

Das schön ausgerichtete, nahezu rechteckig geschnittene Grundstück ist im baugesetzlichen Sinne voll erschlossen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Geretsried für das Gebiet südlich der Schlesischen Straße zwischen Egerlandstraße und Starleiten.

Auf dem Grundstück sind demnach 5 Baufenster à 140 m², 160m² und 2x240 m² vorgegeben bzw. möglich – als Sattel- oder Walmdach mit 9,50 m Wandhöhe (12,5 m Firsthöhe).

Geschoßwohnungsbau mit kleineren Mehrfamilienhäusern wurde also hier im Rahmen der Bauleitplanung bereits favorisiert.

Auf dem Grundstück lassen sich 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoß errichten – also E+2+D.

Somit sollten sich nach unserer vorläufigen Einschätzung bei 780 m² überbauter Grundfläche über 2.700 m² Geschossfläche und somit, je nach Ausnutzung und unter geschickter Anordnung der Verkehrsflächen, mindestens rund 2.150 m² Wohnfläche (eher etwas mehr) realisieren lassen. Die Verkaufsaussichten für Neubauwohnungen in dieser Lage beurteilen wir als hervorragend.

Auf dem idyllischen Grundstück in bevorzugter und ruhiger Lage befindet sich aktuell noch Altbestand, der abzureißen wäre. Dieser steht bereits leer. Im unmittelbaren Umfeld findet derzeit bereits eine Neubauquartiersentwicklung statt.

Lage

Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage der Stadt Geretsried, etwa 30 km südlich von München, und profitiert damit von der stabilen Nachfrage im wirtschaftsstarken Münchner Umland. Als wachsender Wohnstandort mit ausgeprägter Pendlerstruktur bietet Geretsried eine solide Basis für nachhaltige Immobilienentwicklungen.

Das Grundstück liegt im zentrumsnahen Stadtteil Gartenberg, in unmittelbarer Nähe zum Karl-Lederer-Platz, und ist in ein lebendiges, urban geprägtes Umfeld eingebettet. Die Mikrolage zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie aus, wodurch eine hohe Alltagsqualität mit kurzen Wegen entsteht.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar, während nahegelegene Bushaltestellen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicherstellen.

Gleichzeitig ist die überregionale Erreichbarkeit, insbesondere in Richtung München und das südliche Oberland, als sehr gut zu bewerten. Die Egerlandstraße übernimmt dabei sowohl eine wichtige innerstädtische Verbindungsfunktion als auch die eines Anliegerbereichs, wobei verkehrsberuhigte Abschnitte die Aufenthaltsqualität zusätzlich erhöhen. Das direkte Umfeld ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbauten geprägt und vermittelt einen urbanen, verdichteten Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die aktuelle städtebauliche Dynamik: Im Zuge der Weiterentwicklung der Innenstadt entstehen moderne Wohn- und Geschäftsgebäude mit zeitgemäßen Nutzungskonzepten, ergänzt durch neue Platzgestaltungen, Grünflächen und attraktive Aufenthaltsbereiche. Diese Maßnahmen tragen maßgeblich zur Aufwertung des Quartiers bei und stärken die Entwicklung hin zu einem lebendigen Stadtzentrum.

Für Wohnbauprojekte bietet die Lage eine überzeugende Kombination aus Zentralität, Infrastruktur und Entwicklungspotenzial. Insbesondere gemischt genutzte Konzepte mit Wohnnutzung und ergänzendem Gewerbe im Erdgeschoss lassen sich hier sinnvoll realisieren. Die ebene Topografie unterstützt zudem eine wirtschaftliche Bebauung. Insgesamt handelt es sich um eine



zukunftsorientierte Lage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial in einem sich positiv entwickelnden urbanen Umfeld.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie:

Der Verkauf dieses Grundstücks erfolgt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens gegen Gebot.

Der Verkäufer hat uns exklusiv als Makler mandatiert, das Grundstück einer ausgewählten Anzahl von potentiellen Interessenten anzubieten und in einem strukturierten Verkaufsprozess zu veräußern. Wir bitten auf Basis der von uns bereitgestellten Informationen um Abgabe eines Kaufangebotes.

Der Verkäufer ist in seiner Entscheidung frei, ob und welches Angebot er annimmt. Einzig die notarielle Beurkundung ist verbindlich. Die Angebotsabgabe stellt lediglich eine Kaufabsichtserklärung dar, welche wir für Sie an den Verkäufer weitergeben.

Nähere Auskünfte gerne im persönlichen Gespräch.

















