



## 82194 Gröbenzell

Traumgrundstück in Gröbenzell – sehr gute Bebaubarkeit  
- B-Plan  
- äußerst attraktive, ruhige Lage



**1057 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 1.057 m <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------|

### Zustand

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| bebaubar_nach.bebauubar_attr | Bebauungsplan    |
| erschliessung.erschl_attr    | voll erschlossen |
| Verkaufstatus                | offen            |

### Preise & Kosten

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Aussen-Courtage  | 1,79% inklusive |
| Courtage-Hinweis | Das Angebot ist |



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Grundstücksgröße: ca. 1.057 m<sup>2</sup>
- Bebauung: offene Bauweise in einem reinen Wohngebiet
- Zulässige Vollgeschosse: II
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3
- Mögliches Baufenster: ca. 17 m × 18 m
- Aktuell bebaut mit einem Zweifamilienhaus (Baujahr 1958)
- Wohnfläche Bestandsgebäude: ca. 173 m<sup>2</sup>
- Teilunterkellert, mit Doppelgarage
- Naturbelassener Garten mit altem Baumbestand
- Ruhige, familienfreundliche Lage in Gröbenzell
- Gute Infrastruktur und Anbindung an München
- Erweiterung oder Neubebauung möglich



## Beschreibung

Ihr Bauprojekt in Gröbenzell – Großzügiges Grundstück in ruhiger Top-Lage

Dieses außergewöhnlich große Grundstück in begehrter Wohnlage von Gröbenzell bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihre ganz persönliche Wohnvision zu verwirklichen. Auf rund 1.057 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit altem Baumbestand und gewachsenem Gartenambiente genießen Sie Ruhe, Sonne und Privatsphäre – ein Ort, an dem sich Ihr neues Zuhause harmonisch einfügen kann.

Das Grundstück ist aktuell mit einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1958 bebaut, das über rund 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt. Ob Sie den Bestand modernisieren oder ein neues Traumhaus errichten möchten – hier haben Sie die freie Wahl. Die Lage, die Grundstücksgröße und die Umgebungsbebauung eröffnen attraktive Gestaltungsspielräume für Bauherren und Familien mit Anspruch an Raum, Komfort und Lebensqualität.

Gemäß Bebauungsplan liegt das Grundstück in einem reinen Wohngebiet und darf in offener Bauweise bebaut werden. Vorgesehen sind zwei Vollgeschosse, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie ein mögliches Baufenster von etwa 17 m x 18 m. Damit eignet sich das Areal sowohl für den Neubau eines großzügigen Einfamilien- oder Zweifamilienhauses als auch für eine moderne Architektenvilla mit weitläufigem Garten.

Als Käufer sind Sie bei der Wahl Ihres Bauunternehmens komplett frei. Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne mit Empfehlungen regional erfahrener Unternehmen, die Ihnen bei der schlüsselfertigen Erstellung zur Seite stehen.

Die gewachsene Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der S-Bahnhof Gröbenzell sind schnell erreichbar – die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und bester Infrastruktur.

Dieses Grundstück vereint Lage, Größe und Potenzial – eine seltene Gelegenheit in Gröbenzell, Ihren Traum vom individuellen Neubau in einer der beliebtesten Wohnlagen im Münchner Westen zu verwirklichen.

## Lage

Das angebotene Grundstück befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im nördlichen Teil von Gröbenzell, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Fürstenfeldbruck. Gröbenzell liegt etwa 16 Kilometer nordwestlich des Münchener Stadtzentrums und zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität aus. Die Gemeinde wird auch als „Gartenstadt“ bezeichnet und bietet ihren rund 20.000 Einwohnern eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Landeshauptstadt München. Gemeinde Gröbenzell.

Die Umgebung des Grundstückes ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten, die eine angenehme Privatsphäre gewährleisten. Naherholungsgebiete wie das Dachauer Moos und der Gröbenbach mit seinen Spazier- und Radwegen laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Zudem sorgt die Nähe zum Münchener Umland für eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Gröbenzell ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung zum Münchener Hauptbahnhof. In den Hauptverkehrszeiten verkehrt die S-Bahn im 10-Minuten-Takt, was Pendlern entgegenkommt. Darüber hinaus sind Autobahnen wie die A8 und A99 schnell erreichbar, was die Mobilität weiter erhöht.



Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten in der Nähe zur Verfügung. Die gute Infrastruktur macht das Leben in dieser Lage besonders komfortabel.

Zusammenfassend bietet das Grundstück in dieser Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und hervorragender Anbindung an München – perfekt für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.















