



81739 München

Seltene Gelegenheit in Perlach: Großzügiges Traumgrundstück mit Altbestand und großem Garten



1.780.000 €

Kaufpreis

1018 m²

Grundstücksfläche

Ihr Ansprechpartner

Selbstständiger Immobilienmakler (IHK)

Nils Pedersen

Tel.: 0049899042046805

np@remax-prime.de

REMAX Prime Immobilien

WWW.REMAX-PRIME.DE

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 1.018 m²

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.05.2036
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	563.80

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.780.000 €
Aussen-Courtage	2,98 % inkl. 19 %

Zustand

bebaubar_nach.bebaubar_attr	§34
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Grundstück & Entwicklungspotenzial:

- Grundstückgröße: ca. 1.018 m²
- Aktueller Bodenrichtwert laut GAA: 2.500 €/m²
- Aktuelle GFZ des Bestands: ca. 0,24
- Entwicklungspotenzial im Umfeld bis ca. GFZ 0,7
- Bebaubarkeit nach §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)
- Attraktive Möglichkeiten für Neubau, Erweiterung oder individuelle Projektentwicklung
- Ruhige Wohnlage mit familienfreundlichem Umfeld
- Vorhandene Poolausgrabung bereits angelegt

Altbestand:

- Bestehendes Wohnhaus mit ca. 121 m² Wohnfläche
- Voll unterkellert
- Garage vorhanden
- Beheizung über Ölheizung
- Bestand mit Potenzial zur Sanierung, Modernisierung oder Neubebauung

Potenzial & Nutzungsmöglichkeiten

- Großzügiges Grundstück mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten
- Kombination aus Bestandserhalt, Modernisierung oder Neubebauung denkbar
- Interessant für Eigennutzer, Familien, Investoren oder Projektentwickler



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Grundstück in begehrter Lage von Perlach eröffnet die seltene Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen – in einem der gefragtesten Wohngebiete Münchens.

Auf rund 1.018 m² Grundstücksfläche bietet sich hier ein besonderes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Freiraum. Der großzügige Gartenanteil schafft ein Umfeld, das heute nur noch selten zu finden ist: viel Grün, Abstand und Platz für Familienleben, Rückzug und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der bestehende Altbestand befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet unterschiedliche Perspektiven: Von einer umfassenden Modernisierung und Erweiterung bis hin zur Realisierung eines vollständigen Neubauprojekts bietet dieses Grundstück die ideale Grundlage für alle, die ihren persönlichen Wohntraum in gewachsener Münchner Lage verwirklichen möchten.

Besonders Familien oder anspruchsvolle Paare finden hier die Möglichkeit, ein langfristiges Zuhause mit hoher Lebensqualität zu schaffen – mit großzügigen Außenflächen, viel Privatsphäre und einem Umfeld, das urbanes Leben mit Ruhe und Grün harmonisch verbindet.

Die Zufahrt über das zur Grundstücksfläche gehörende private Wegegrundstück schafft zusätzliche Distanz zur Straße und unterstreicht den geschützten Charakter des Anwesens.

Grundstücke dieser Größenordnung und Lagequalität sind in München inzwischen eine echte Seltenheit. Umso besonderer ist die Chance, hier einen Ort zu gestalten, der nicht nur Wohnraum bietet, sondern Raum für Zukunft, Familie und neue Lebensabschnitte schafft.

Lage

Das angebotene Grundstück befindet sich in begehrter Wohnlage im Münchner Stadtteil Perlach – einem gewachsenen Umfeld, das seit Jahren zu den gefragtesten Wohnadressen im Münchner Südosten zählt. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, viel Grün und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Grundstücke dieser Größenordnung und Lagequalität sind in München inzwischen zu einer echten Seltenheit geworden. Umso besonderer ist die Möglichkeit, an einem Ort wie diesem neuen Wohnraum und langfristige Lebensqualität zu schaffen.

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, verkehrsberuhigten Straßen und einer gewachsenen Nachbarschaft. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität – ein Umfeld, das entspanntes Wohnen mit urbaner Nähe verbindet.

Besonders hervorzuheben ist die ausgeprägte Familienfreundlichkeit der Lage: Kindergärten, Schulen sowie Spielplätze und Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieses Standorts.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die S-Bahn-Station Neubiberg ist in etwa 10–12 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird dies durch die gute Erreichbarkeit der Autobahn A99, die zusätzliche Flexibilität im Alltag bietet.

So entsteht eine Wohnlage, die ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit verbindet – eine Wohnqualität, die im Münchner Raum selten geworden ist.



Entfernungen im Überblick:

- S-Bahn-Station Neubiberg: ca. 10–12 Gehminuten
- Bushaltestelle: ca. 300–400 m
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs: schnell erreichbar
- Kindergärten und Schulen: in der näheren Umgebung
- Grünanlagen und Spielplätze: bequem erreichbar
- Autobahn A99: ca. 5–7 Fahrminuten
- Münchner Innenstadt: ca. 20 Minuten mit der S-Bahn
- Flughafen München: ca. 40–45 Minuten

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

2,98 % Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung.

Wir haben die Flächen zur Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Einzelne Bildbestandteile wurden teilweise unter Einsatz moderner KI-Technologie bearbeitet, insbesondere hinsichtlich Begrünung und Lichtstimmung. Die Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten.

Exposé Stand: 29.05.2026 - Änderungen vorbehalten



NILS PEDERSEN



REMAX Prime Immobilien

WWW.REMAX-PRIME.DE

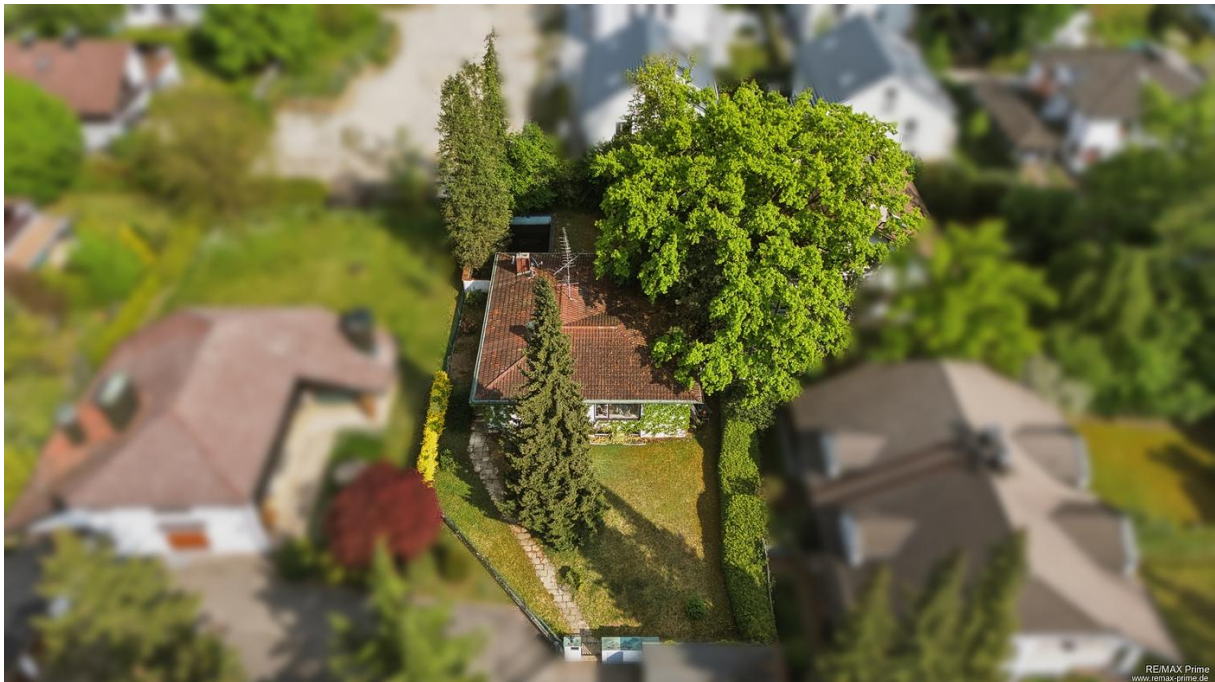
RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



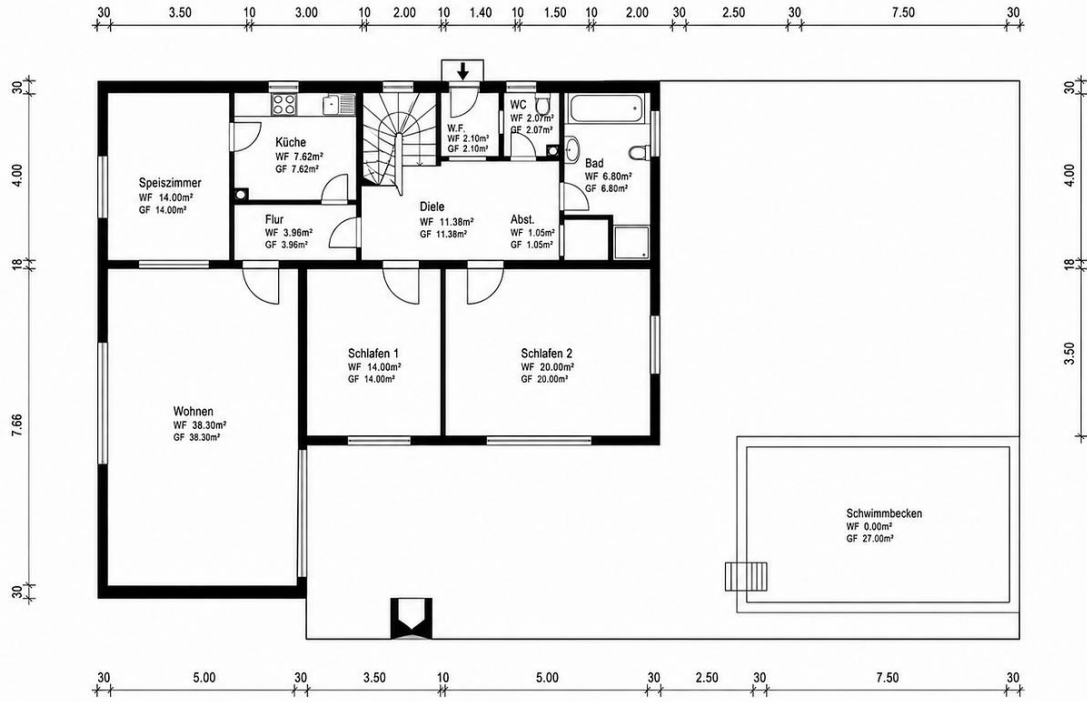






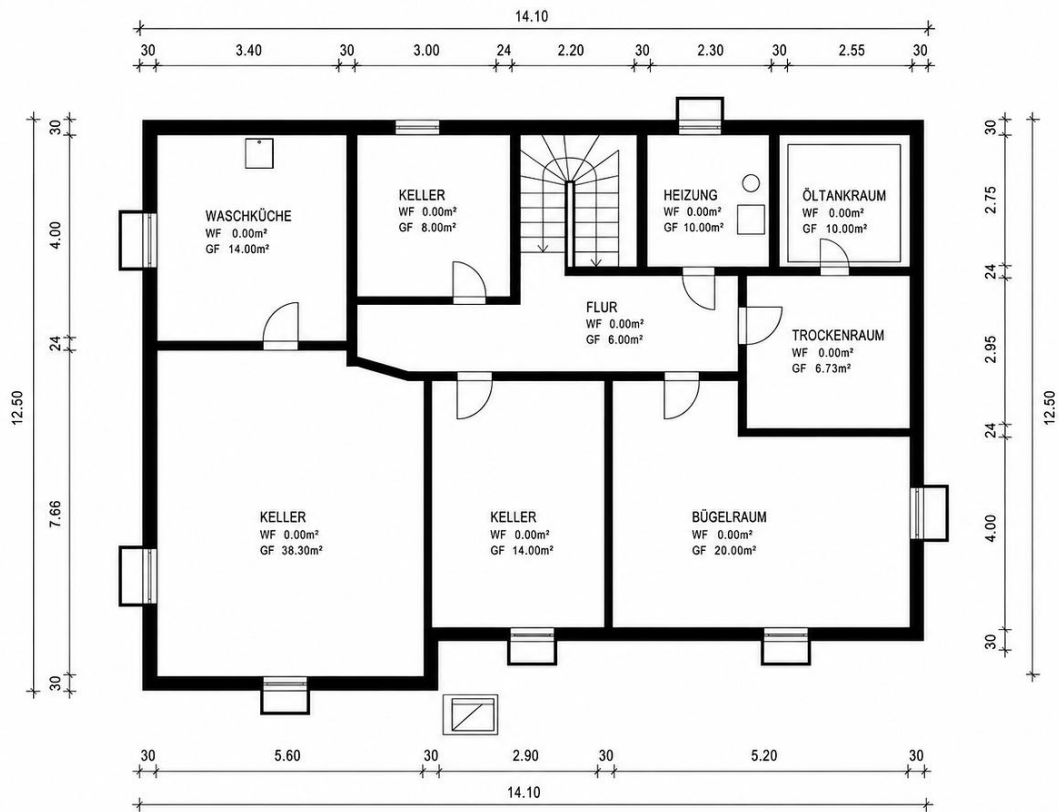






Erdgeschoss

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



Kellergeschoss

RE/MAX Prime
www.remax-primis.de