



81829 München-Trudering-Riem

Attraktives Gewerbe-Grundstück mit Potenzial



240.000 €

Kaufpreis

990 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac

Tel.: 00498966676890

lucia.ivinac@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 990 m²

Energieausweis

Gebäudeart Nichtwohngebä

Zustand

bebaubar_nach.bebaubar_attr §35

Verkaufstatus offen

Preise & Kosten

Kaufpreis 240.000 €

Aussen-Courtage 3,57 % inkl. 19 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- Grundstücksfläche: ca. 990 m²
- Ausweisung als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan
- Lage im Außenbereich
- gewerbliches Umfeld
- Angrenzende Flächen teilweise im Eigentum der Stadt München und an gewerbliche Betriebe verpachtet
- Potenzial zur Einbeziehung angrenzender Grundstücke für größere Projektentwicklungen
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit im Münchner Osten



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück mit einer Fläche von ca. 990 m² in gefragter Lage im Münchner Osten, im Stadtteil Trudering, an der Hofbräuallee sowie in unmittelbarer Nähe zum etablierten Containerlager Kloiber. Die Umgebung ist geprägt von gewerblicher Nutzung und bietet damit ein ideales Umfeld. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegrund eingetragen, das Planungsreferat der Stadt München steht einer gewerblichen Nutzung positiv gegenüber, wobei ein Grünstreifen zur Straße eingehalten werden muss.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und weist eine gewachsene Historie auf: Es wurde ehemals als Kiesgrube genutzt und in den 1960er Jahren mit Hausmüll verfüllt. Entsprechend sind Altlasten sowie vereinzelte Bodenverunreinigungen (u. a. mögliche Teerreste) nicht auszuschließen. Diese Besonderheiten wurden bei der Kaufpreisgestaltung bereits berücksichtigt und bieten für erfahrene Investoren zusätzliches Entwicklungspotenzial. Vergleichbare Bodenrichtwerte liegen bei rund 400 €/m², wobei das Angebot deutlich darunter positioniert ist.

Die Nachbarschaft ist durch gewerbliche Nutzungen und städtische Flächen geprägt. Angrenzende Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt München und sind an Kieswerke verpachtet, was die gewerbliche Ausrichtung des Standorts unterstreicht und eine stabile Struktur im Umfeld gewährleistet. Darüber hinaus besteht perspektivisch die Möglichkeit, angrenzende Flächen in eine Gesamtentwicklung einzubeziehen.

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, ein gut angebundenes Gewerbeareal in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands zu erwerben – ideal für Investoren, Projektentwickler oder Unternehmen mit langfristiger Perspektive.

Lage

Das Grundstück befindet sich in der Hofbräuallee im Münchner Stadtteil München – Riem (Messestadt Ost), einem der dynamischsten Entwicklungsgebiete der Landeshauptstadt. Die Lage zeichnet sich durch eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen sowie durch nachhaltiges Wachstumspotenzial aus.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Messe München, ein international bedeutender Messestandort, der regelmäßig für hohe Besucherfrequenzen und wirtschaftliche Impulse sorgt. Ergänzt wird die Standortqualität durch die ansässige Staatliches Hofbräuhaus in München (Brauerei), die als traditionsreicher Gewerbebestandort zusätzliche Stabilität bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Direkter Anschluss an die Autobahn A94
- Schnelle Erreichbarkeit des Mittleren Rings
- U-Bahn-Anbindung über die Linie U2 (Messestadt Ost) mit zügiger Verbindung in die Innenstadt

Das Umfeld ist geprägt von moderner Wohnbebauung, etablierten Gewerbeflächen sowie einer sehr guten Nahversorgung. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, Infrastruktur und weiterem Entwicklungspotenzial macht diesen Standort besonders attraktiv für Investoren.

Eine zukunftsorientierte Lage mit stabilen Rahmenbedingungen und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial – ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf langfristige Rendite.



Sonstige Angaben

Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird.

Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.









