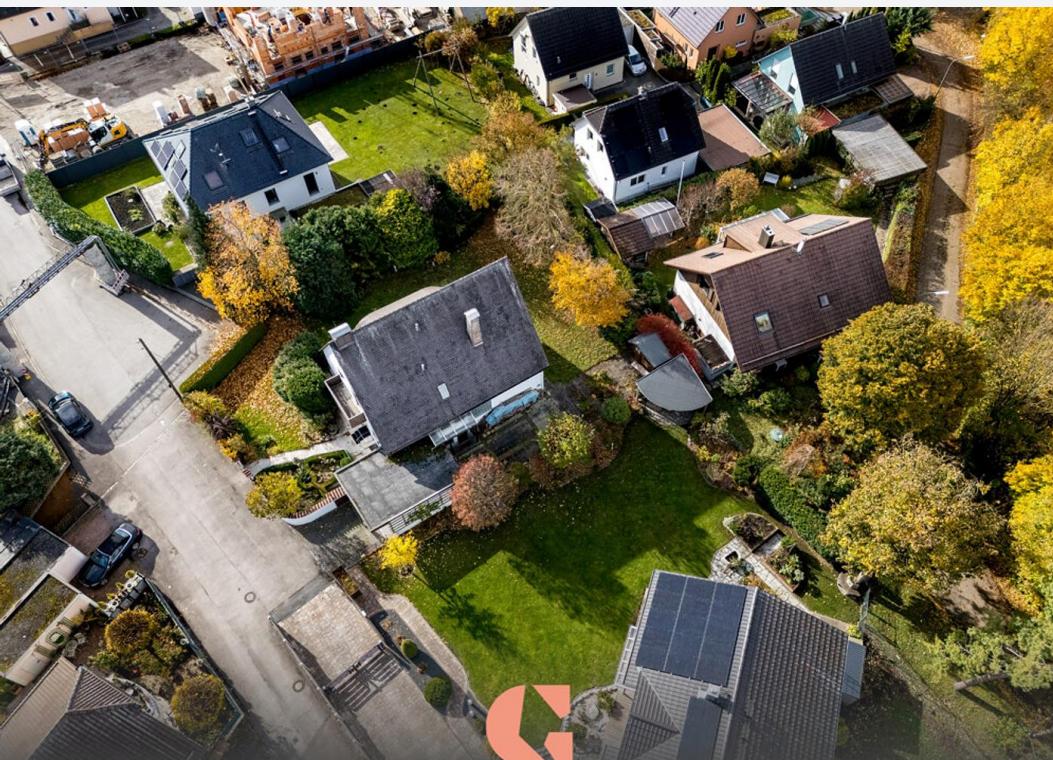


**80995 München**

Grundstück für Einfamilienhaus/Doppelhaus

**600.000 €**

Kaufpreis

439,5 m²

Grundstücksfläche

**Ihr Ansprechpartner****Graf Immobilien GmbH**

Tim Wrona

Tel.: 00498966676890

tim.wrona@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	439,5 m ²
-------------------	----------------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000 €
-----------	-----------

Aussen-Courtage	3,57% inkl.
-----------------	-------------

Energieausweis

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

Zustand

bebaubar_nach.bebaubar_attr	§34
-----------------------------	-----

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- IMMOBILIENART: Grundstück mit Altbestand
- AKTUELLER BESTAND: Einfamilienhaus
- ERSCHLIESUNG: erschlossen
- EIGNUNG: Doppelhaus (zwei DHH), Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus
- BAUGENEHMIGUNG: nicht vorhanden
- AKTUELLER BESTAND: Einfamilienhaus (UG, EG, DG)
- AKTUELLE NUTZUNG: frei von Mietverhältnissen
- MÖGLICHE BEBAUUNG: nach §34 BauGB (Nachbarschaftliche Bebauung)
- SANIERUNGSGEBIET: nein
- ERHALTUNGSSATZUNGSGEBIET: nein



Beschreibung

Dieses attraktive Grundstück in ruhiger und gewachsener Wohnlage von München-Feldmoching bietet eine seltene Gelegenheit für Familien oder Bauherren, um ein modernes Wohnprojekt im Münchener Norden zu realisieren. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern und vermittelt ein harmonisches, familienfreundliches Umfeld mit viel Grün und einer sehr guten Infrastruktur.

Auf dem ca. 439,5 m² großen Grundstück können gemäß der Nachbarschaftsbebauung ein Baukörper mit zwei Doppelhaushälften entstehen oder einem Einfamilienhaus mit einer möglichen Gesamtwohnfläche von rund 280 m². Damit eröffnet das Grundstück vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – von einem großzügigen Einfamilienhaus bis hin zu hochwertigen Doppelhaushälften mit familienfreundlichen Grundrissen.

Derzeit ist das Grundstück mit einem älteren Einfamilienhaus bebaut, dem kein wirtschaftlicher Wert mehr beigemessen wird. Ein Abriss zur Vorbereitung einer Neubebauung ist vorgesehen und obliegt dem Käufer. Die künftige Bebauung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der umliegenden Nachbarbebauung, wodurch sich flexible Optionen für eine moderne, nachhaltige Architektur ergeben. Aktuell umfasst das Grundstück eine Gesamtgröße von ca. 879 m², sodass beim Kauf dieser angebotenen Hälfte die Teilung in zwei gleichgroße Grundstücke durchgeführt wird.

Die Lage in München-Feldmoching überzeugt durch ihre hervorragende Balance aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die S- und U-Bahn-Station Feldmoching (S1 / U2) bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zum Flughafen. Auch der Lerchenauer See, Fasaneriesee und zahlreiche Grünflächen liegen in der Umgebung und sorgen für hohen Freizeitwert.

Dieses Grundstück vereint Lage, Potenzial und Flexibilität – eine ideale Basis für ein durchdachtes Wohnprojekt in einer der aufstrebenden Wohnlagen Münchens.

Lage

Attraktive Lage im Münchener Norden mit hohem Entwicklungspotenzial

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Stadtteil Feldmoching, einer der grünsten und familienfreundlichsten Wohnlagen Münchens. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern und bietet damit ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Supermärkte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der S- und U-Bahnhof Feldmoching (S1 / U2) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung in die Münchener Innenstadt sowie zum Flughafen. Mehrere Buslinien und schnelle Wege zu den Autobahnen A92 und A99 sorgen zudem für eine optimale Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Erholungsflächen wie der Lerchenauer See, der Fasaneriesee und weitläufige Grünanlagen befinden sich in kurzer Entfernung und laden zu Freizeitaktivitäten und Spaziergängen ein. Gleichzeitig sind größere Einkaufszentren und Freizeitangebote im nahen Umfeld bequem erreichbar.

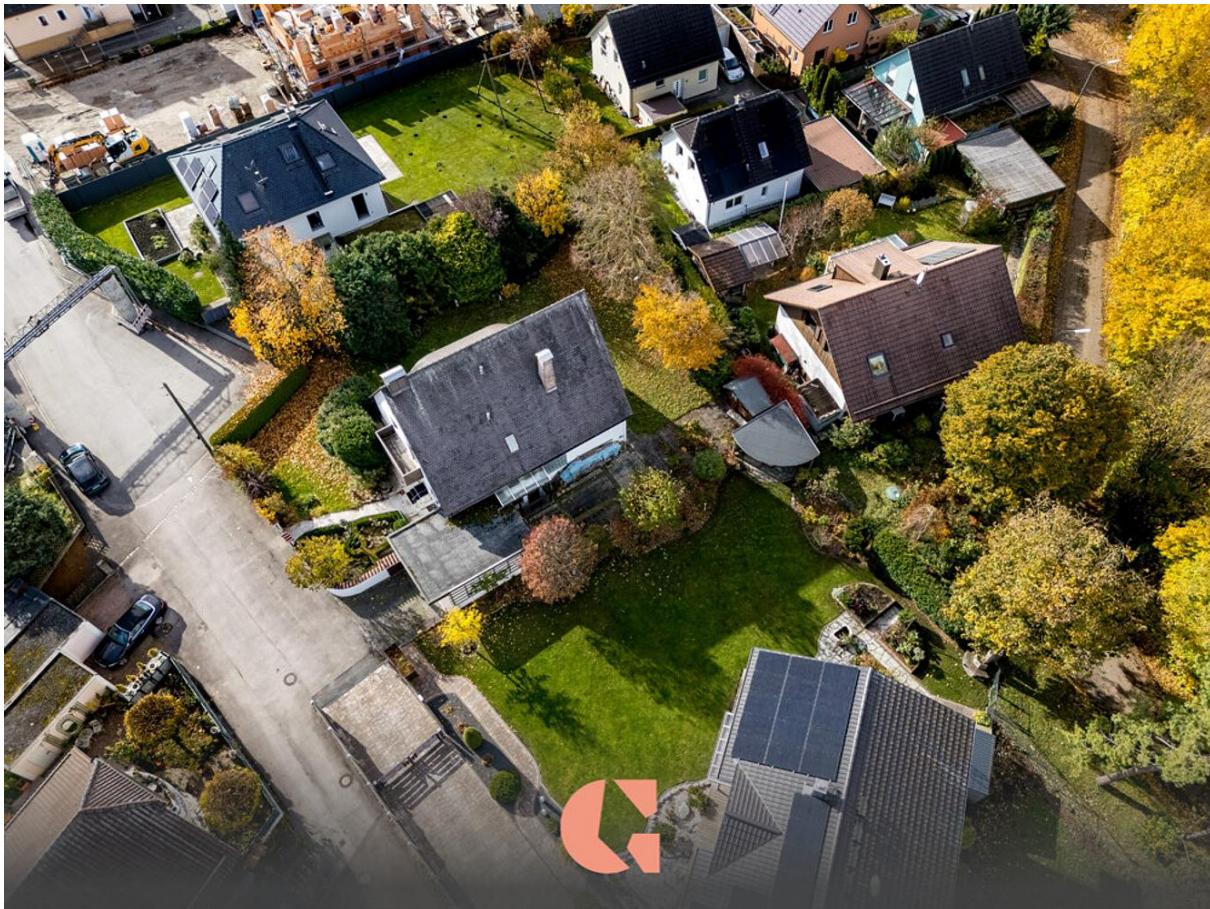
Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und stetiger Aufwertung des Stadtteils Feldmoching bietet dieses Grundstück ideale Voraussetzungen für ein modernes und zukunftsorientiertes Wohnprojekt im Münchener Norden – attraktiv sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.



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 verbreiteten Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbreiteten Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. 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.















GRAF



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Tim Wrona

T +49 89 66 67 68 90
M +49 171 986 30 15
tim.wrona@grafimmo.de