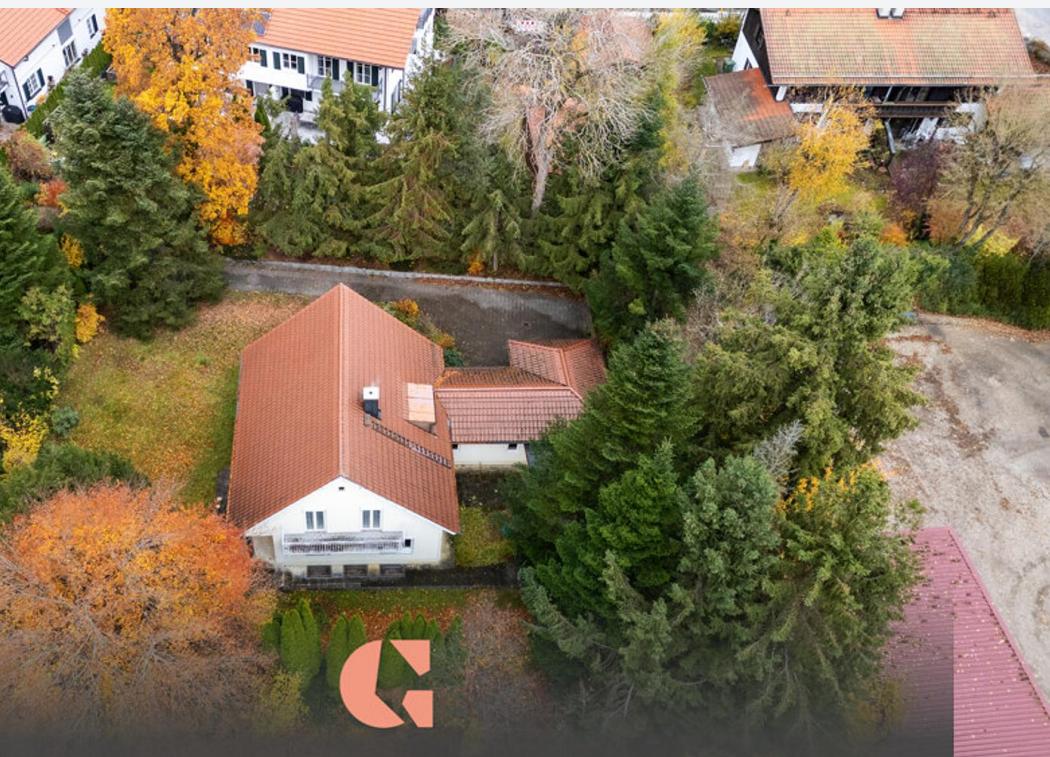




## 82041 Oberhaching / Deisenhofen

Baugrundstück mit Raum für Ideen in Oberhaching-Deisenhofen

**1.895.000 €**

Kaufpreis

**1184 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

Christian Borbe

Tel.: 00498966676890

christian.borbe@grafimmo.de

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 1.184 m<sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis 1.895.000 €

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

Erschließung: Erschlossen

Eignung: Wohngebäude, Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert

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

In einer ruhigen, grünen Wohnlage von Oberhaching bietet dieses Grundstück eine seltene Möglichkeit zur Realisierung eines hochwertigen Wohnprojekts. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern und zeichnet sich durch ein familienfreundliches, wertstables Wohnklima aus.

Das Grundstück umfasst ca. 1.184 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Gemäß § 34 BauGB kann eine Neubebauung in Anlehnung an die umliegende Nachbarschaft erfolgen. Hierbei sind bis zu vier Wohneinheiten mit einer möglichen Gesamtwohnfläche von rund 766 m<sup>2</sup> realisierbar. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, das bestehende Einfamilienhaus zu erhalten und durch einen passenden Anbau zu erweitern, um seinen ursprünglichen Charme zu bewahren und gleichzeitig modernen Wohnraum zu schaffen. Dies eröffnet sowohl flexible Neubaulösungen als auch eine stilvolle Weiterentwicklung des Bestands.

Die Lage bietet eine sehr gute Versorgung mit Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Angeboten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege in die Natur sorgen für hohe Lebensqualität und ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Ruhe und urbaner Nähe.

Ein Grundstück mit Potenzial, Lagequalität und variablen Planungsmöglichkeiten – ideal für ein zukunftsorientiertes Wohnprojekt im begehrten Münchner Süden.

## Lage

Oberhaching zählt heute zu den wohlhabendsten und beliebtesten Gemeinden im südlichen Landkreis München und verfügt über eine exzellente Infrastruktur. Einen entscheidenden Entwicklungsschub erhielt der Ort durch den Bau der Eisenbahn, der dem damaligen Dorf neue Impulse verlieh.

Die Eisenbahnlinie gibt es nun seit 1856. Die Verpflegungsstation für die Arbeiter beim Bau der Eisenbahn, ist nun heute die Kugler Alm, welche angeblich der Erfinder der Radler-Maß sein soll. Der Biergarten ist vor allem für Radfahrer ein sehr beliebtes Ausflugsziel der Münchner und der Bewohner der umliegenden Gemeinden. Die vielen Naherholungsgebiete in Oberhaching wie z. B., das Gleißental, der Perlacher-, Grünwalder und Deisenhofener-Forst sorgen für eine ausgezeichnete und idyllische Freizeitgestaltung.

Mit einer Vielzahl an Ärzten, Schulen, Kitas, Sportangeboten und Gastronomie bietet Oberhaching alles, was das tägliche Leben angenehm macht. Familien, Aktive, Tierfreunde und Kinder fühlen sich hier schnell zuhause.

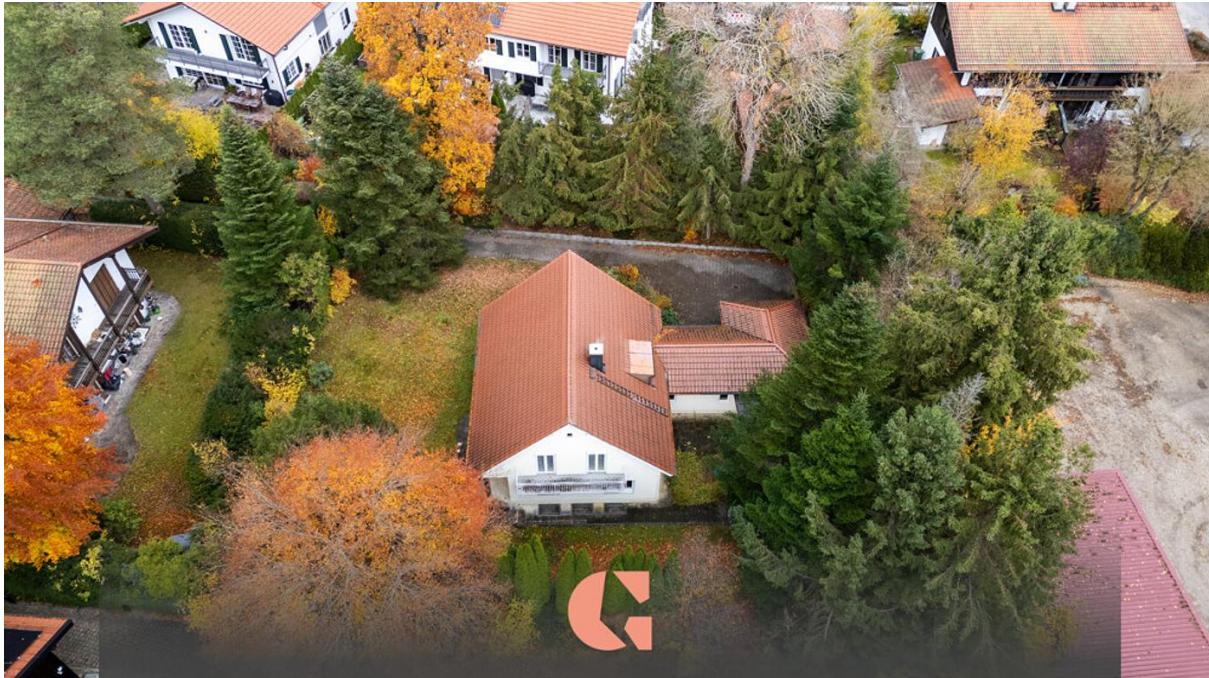
Oberhaching verfügt über eine eigene Ausfahrt an der Autobahn A 995, die den Münchner Stadtteil Giesing mit dem Autobahnkreuz München-Süd verbindet. Dort trifft die A 995 auf die A 8 und die A 99, wodurch Oberhaching optimal an das überregionale Straßennetz angebunden ist.

Am Bahnhof Deisenhofen, der zur Gemeinde Oberhaching gehört, hält die S-Bahnlinie S3 (Mammendorf – Holzkirchen). Zusätzlich verkehren hier Regionalzüge der Bayerischen Regiobahn auf der Strecke München – Holzkirchen – Rosenheim (RB 58). Das lokale Busnetz wurde in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut und verbessert. Aktuell verkehren unter anderem die Linien 222 und 224 sowie der Biberger Bürgerbus, der die Ortsteile wie Oberbiberg mit dem Bahnhof verbindet.

## 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 2,98 % 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.

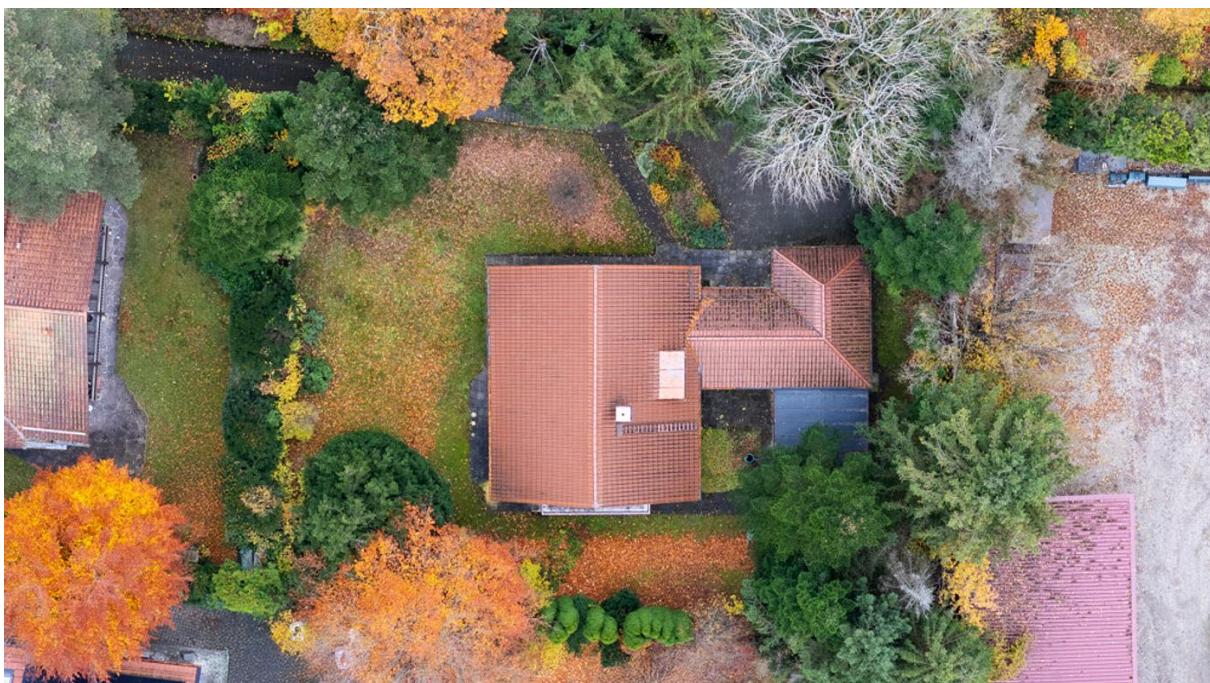














**GRAF**



Wir gestalten individuellen und  
zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe  
Geschäftsführer  
T +49 89 66 67 68 90  
M +49 152 256 930 24  
christian.borbe@grafimmo.de