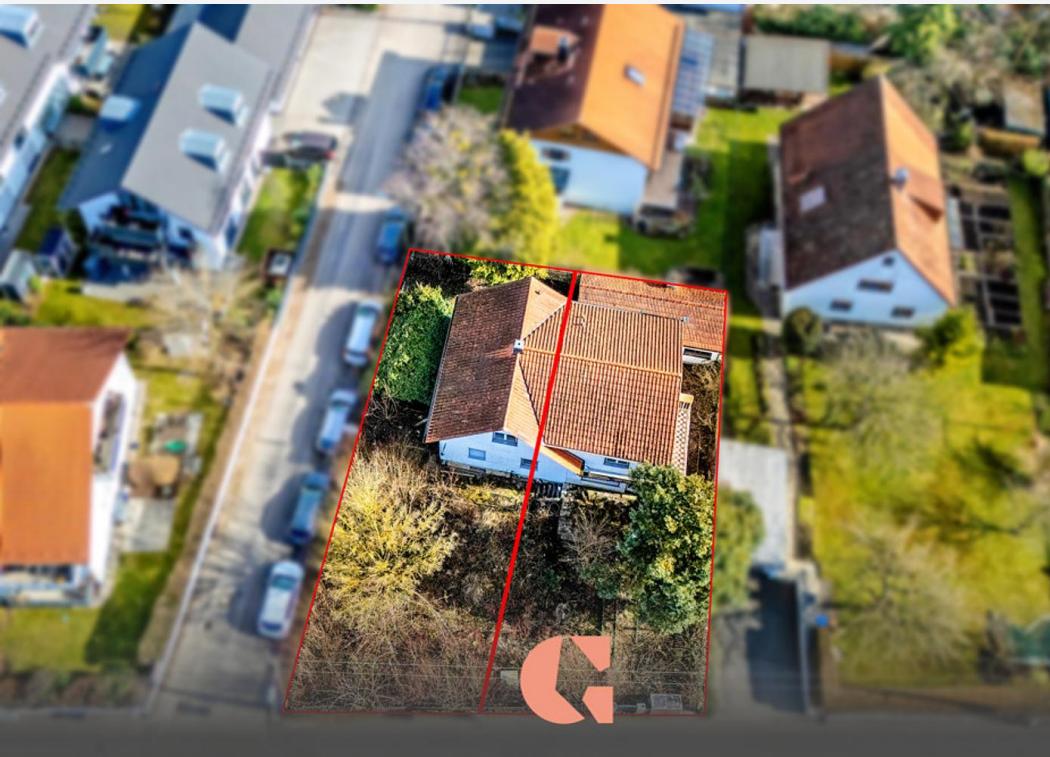


**81249 München**

Kauf gegen Gebot - Attraktives Grundstück für eine DHH

**268,5 m²**
Grundstücksfläche**Ihr Ansprechpartner**

Graf Immobilien GmbH
Tim Wrona
Tel.: 00498966676890
tim.wrona@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	268,5 m ²
-------------------	----------------------

Preise & Kosten

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

Energieausweis

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

Zustand

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



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- IMMOBILIENART: Grundstück mit Altbestand
- AKTUELLER BESTAND: Einfamilienhaus
- ERSCHLIESUNG: erschlossen
- EIGNUNG: Doppelhaus, Einfamilienhaus
- BAUGENEHMIGUNG: für Doppelhaus und Einfamilienhaus nicht vorhanden. Bei Kauf beider Grundstücke liegt eine Genehmigung für einen Dreispänner vor
- AKTUELLER BESTAND: 1 Einfamilienhaus (EG, OG, DG)
- AKTUELLE NUTZUNG: frei von Mietverhältnissen
- MÖGLICHE BEBAUUNG: nach §34 BauGB (Nachbarschaftliche Bebauung)
- SANIERUNGSGEBIET: Nein
- ERHALTUNGSSATZUNGSGEBIET: Nein



Beschreibung

Dieses attraktive Baugrundstück in einer der gefragten Wohngegenden Münchens bietet eine einmalige Chance für private Bauherren. Auf einer sonnigen Fläche von ca. 268,5 m² steht derzeit ein Altbestand, der Platz für eine moderne Neubebauung schafft. Das Grundstück ist voll erschlossen und nach den Vorgaben des bereits erteilten Baugenehmigungsbescheids sofort bebaubar.

Eine Gesamtwohnfläche von ca. 191 m² lässt sich mit dem Konzept eines modernen Doppelhauses oder Einfamilienhauses voraussichtlich erzielen. Dabei verteilen sich die Wohnflächen auf ein Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Untergeschoss findet sich Platz für die Technik des Hauses und einen lichten Hobbyraum.

Eine kombiniert stilvolle, zeitgemäße Ästhetik mit energieeffizienter Bauweise würde sich in die Umgebung ideal eingliedern. Mit großen Fensterfronten zum sonnigen Garten entstehen helle, freundliche Wohnräume, während großzügige Balkone und Terrassen einen perfekten Rückzugsort im Freien schaffen. Ob eine Einzelgarage oder ein Carport für zwei Fahrzeuge, das Grundstück bietet ausreichend Möglichkeiten für die zukünftigen Eigentümer.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. In der direkten Nachbarschaft wurden bereits ähnliche Projekte mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss realisiert, wodurch eine flexible Nutzung des Grundstücks gewährleistet ist.

Lage

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Wohngegend. Die S-Bahn-Station Aubing (S4) ist in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt (ca. 15 Minuten) gewährleistet ist. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Zudem bietet die Nähe zum Naherholungsgebiet Langwieder See und zur Aubinger Lohe eine hohe Lebensqualität. Der Langwieder See, Lußsee und Birkensee sind ideale Ausflugsziele für Naturliebhaber, mit zahlreichen Bade- und Erholungsmöglichkeiten. Sportbegeisterte profitieren von einem breiten Angebot an Rad- und Wanderwegen sowie nahegelegenen Golfplätzen.

Für Familien gibt es diverse Sportvereine, Spielplätze und das Westbad mit Schwimmhalle und Sauna, das nur wenige Kilometer entfernt liegt. Auch kulturelle Angebote, wie das nahegelegene Pasinger Fabrik Kulturzentrum, Theater und Kinos, sind bequem erreichbar.

Sonstige Angaben

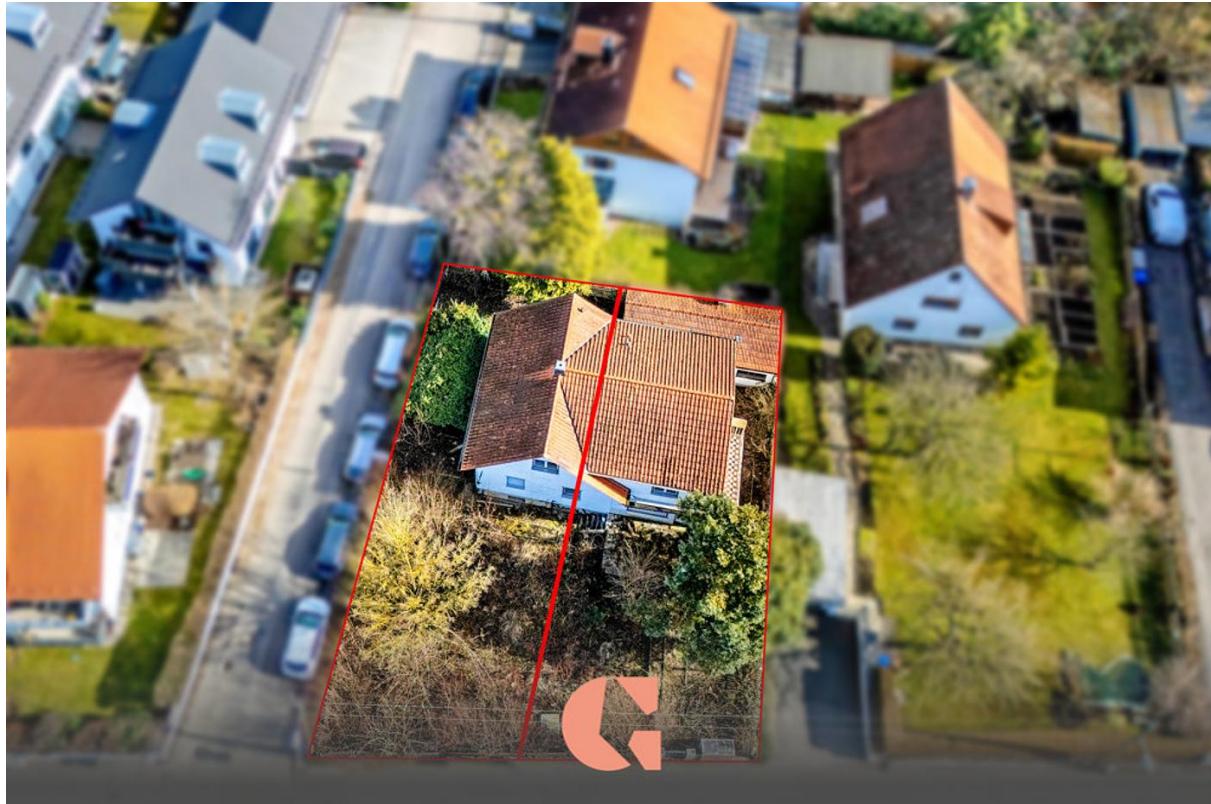
Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*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 2,38 % 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@graftimo.de