

# Exposé

## Wohnen in München

**Provisionsfrei! Im Bieterverfahren-Baugrundstück mit  
Altbestand in ruhiger Lage-5 Gehminuten zur U6**



Objekt-Nr. OM-310860

**Wohnen**

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Bianca Jansen

Höhlweg 1  
80939 München  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche

492,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sonnige, größtenteils eingewachsene Eckgrundstück erstreckt sich über insgesamt 492qm.

Das Grundstück befindet sich eingebettet in eine sehr ruhige Siedlungslage, umgeben von Einfamilien- und Doppelhäusern, am Stadtrand von München im Stadtteil Freimann (Kieferngarten)

Die Bebauung des vollerschlossenen Grundstücks richtet sich nach dem Bebauungsplan № 885a der Landeshauptstadt München und erlaubt folgende Bebauung:

- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,3
- Geschossflächenzahl = 0,6

Das Grundstück ist somit regulär bebaubar mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bei einer Dachneigung < 23°

Lt. der Stadt München gibt es zudem folgende Regelbefreiungen:

- Dachneigung bis 35°, somit DG Ausbau gut möglich. Für die zusätzliche Fläche die entsteht wird eine Genehmigung erteilt. i.d.R. 66% des Geschosses darunter
- Gauben bis 180 Breite, bei mehreren Gauben max. 1/3 der Gebäudebreite
- Kniestock bis 30 cm

Denkbar ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus, einem Doppelhaus mit je einer Wohneinheit oder auch einem Dreispänner mit jeweils einer Wohneinheit. Bei Bebauung mit einem Doppelhaus besteht die Möglichkeit einer Regelbefreiung für je 2 Wohneinheiten je DHH.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein Altbestand mit einem sanierungsbedürftigen, leerstehenden Einfamilienhaus aus den 50ern, einer Einzelgarage aus den 80ern und einem Gartenhaus incl. Loggia.

Die gemachten Angaben sind unverbindlich und dienen lediglich der Beschreibung des Objekts. Sie stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar

Das Grundstück wird provisionsfrei im Bieterverfahren direkt vom Eigentümer verkauft.

Bei Interesse senden Sie bitte eine Nachricht incl. Ihrer Email Adresse und Sie bekommen eine Einladung zum Bieterverfahren.

Infos zum Bieterverfahren finden Sie hier:

<https://www.ohne-makler.net/service/bieterverfahren/>

## Lage

Das Grundstück befindet sich in optimaler Verkehrsanbindung. Die U6 Kieferngarten ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Diese bringt Sie in ca. 15 Minuten ins Stadtzentrum.

Die Zufahrt zur A9 ist ca. 2 km entfernt.

Das Naturschutzgebiet "Fröttmaninger Heide" erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Der Englische Garten mit diversen Biergärten, die Isarauen und die Allianz Arena sind alle innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder Fahrrad zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie 2 Baumärkte liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Den Euro-Industriepark mit diversen großen Einkaufsmärkten erreichen Sie mit dem Auto in weniger als 5 Minuten.

In der Nähe liegt darüber hinaus auch das Münchner Veranstaltungszentrum "M.O.C."

Ebenso befindet sich Kindergärten, eine Grund-, Gesamt- und Mittelschule in näherer Umgebung. Die British International School kann ebenso fußläufig erreicht werden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Komplettes Grundstück



# Exposé - Galerie



Hinterseite Haus mit Garten



Hinterseite Haus vom Garten au



# Exposé - Galerie



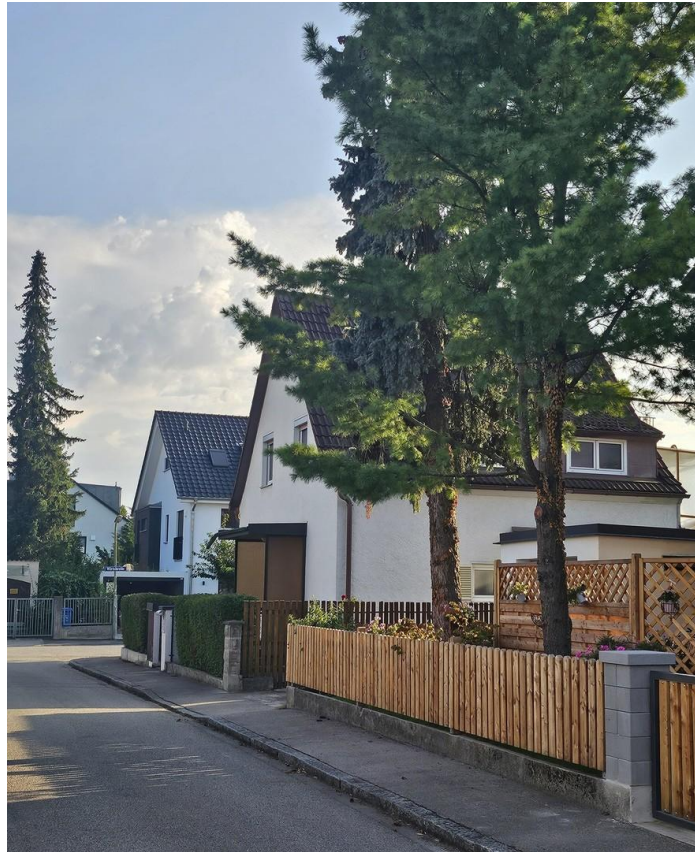
Hinterseite Haus vom Garten au



Hinterseite Haus vom Garten au



# Exposé - Galerie



Strassenansicht Hölzweg



Haus Seitenansicht Hölzweg



# Exposé - Galerie



Seitenansicht Hölzweg innen



Panoramasicht Garten



# Exposé - Galerie



Panoramasicht Garten



Panoramasicht Garten von Teras



# Exposé - Galerie



Garten von Terasse aus



Seitliche Sicht



# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Garten



# Exposé - Galerie



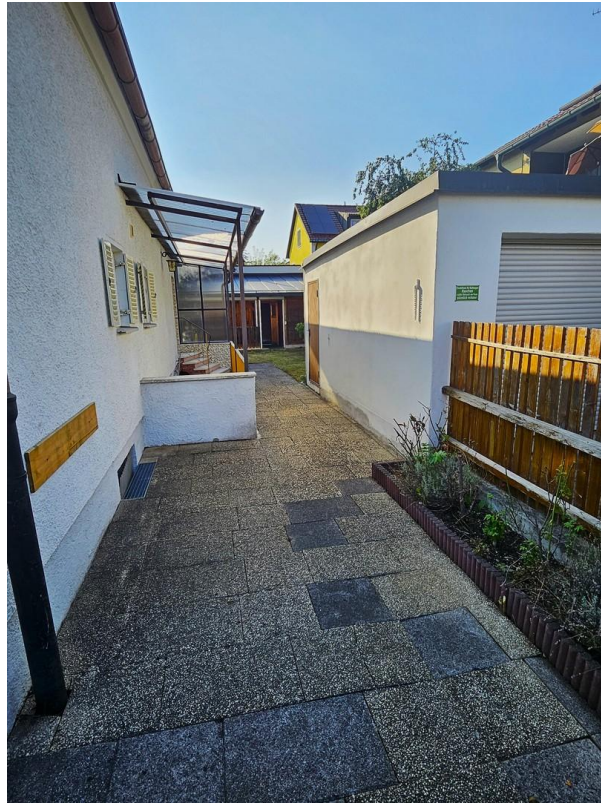
Garten



Blick auf Strasse von Terrasse



# Exposé - Galerie



Seitenansicht Haus und Garage



Seitenansicht Haus und Garage

# Exposé - Galerie



Seitenansicht Haus



Seitenansicht Haus und Garage



# Exposé - Galerie



Strassenansicht Wirtsbreite



Strassenansicht Wirtsbreite



# Exposé - Galerie



Seitenansicht Garten



Seitenansicht Garten



# Exposé - Galerie



Seitenansicht Garten



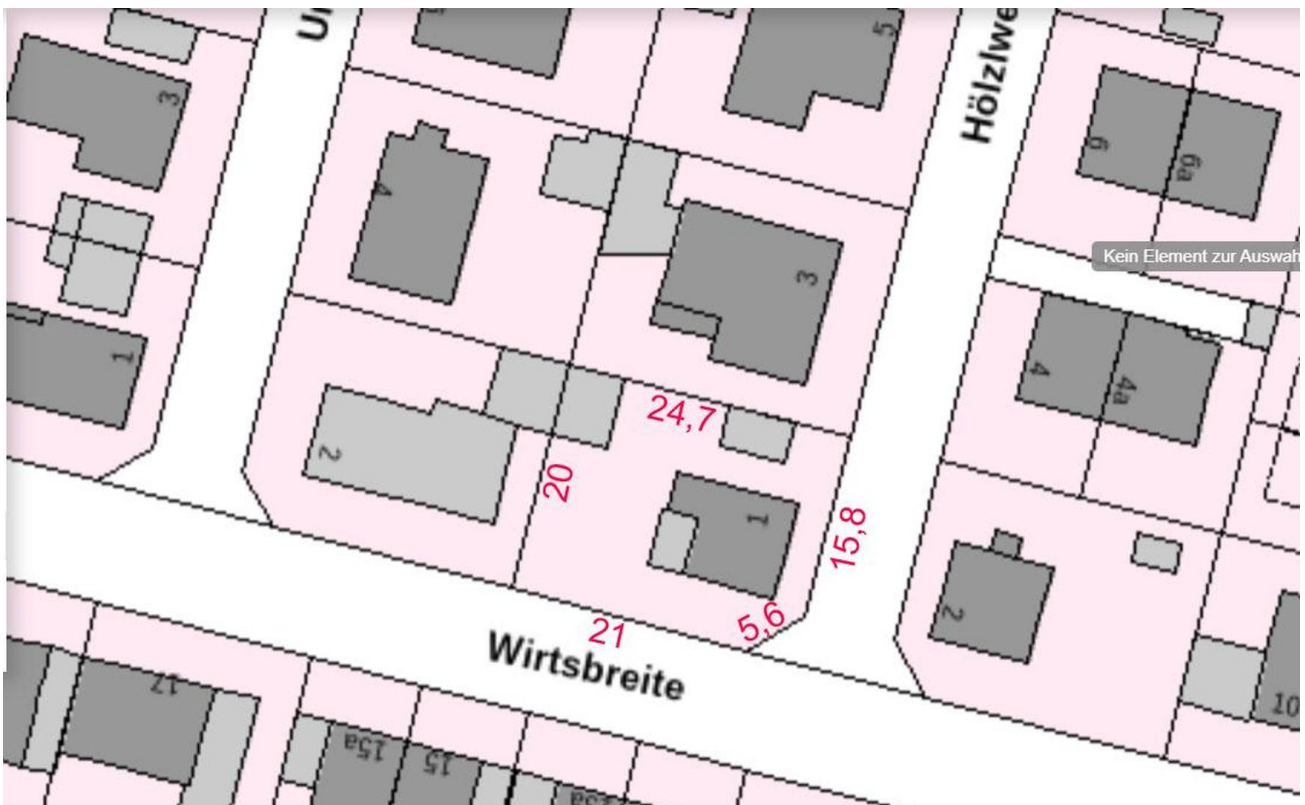
Blick vom Nachbargrundstück



# Exposé - Galerie



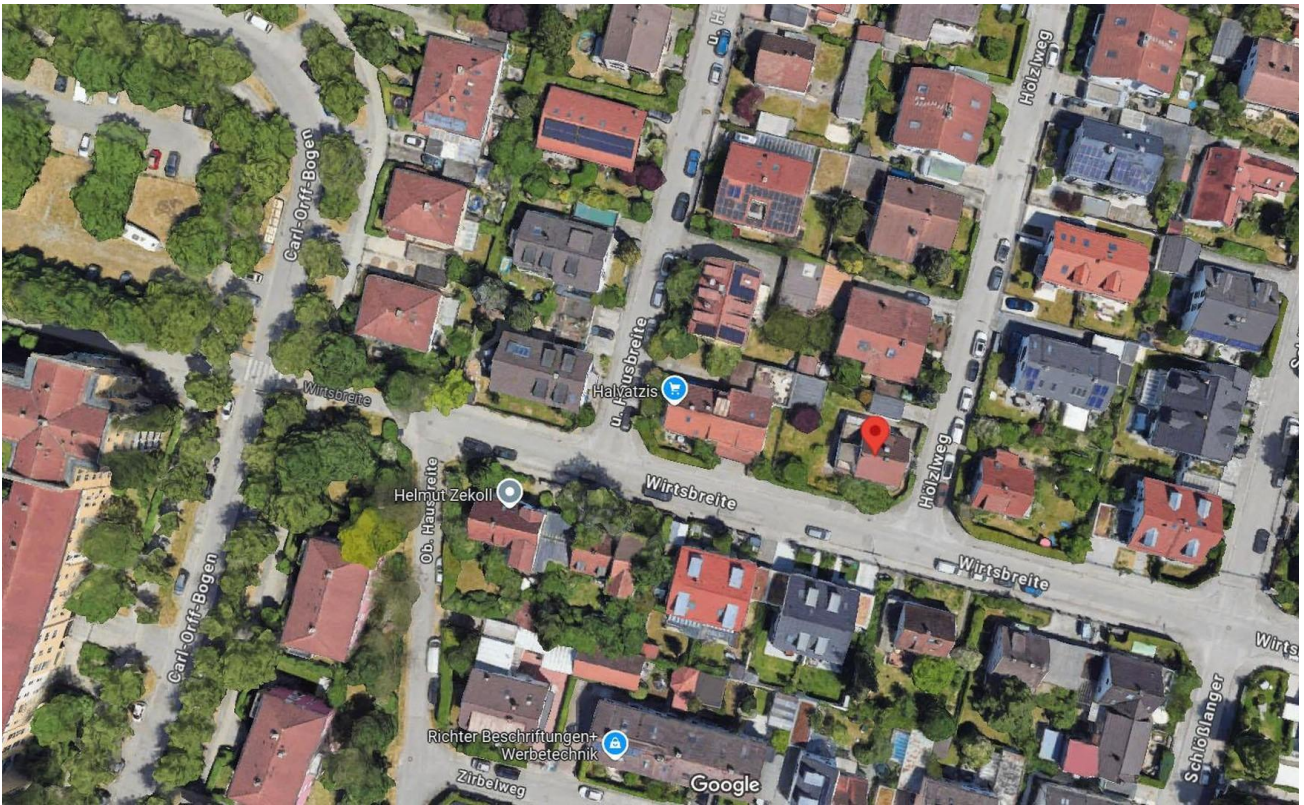
Blick vom Nachbargrundstück



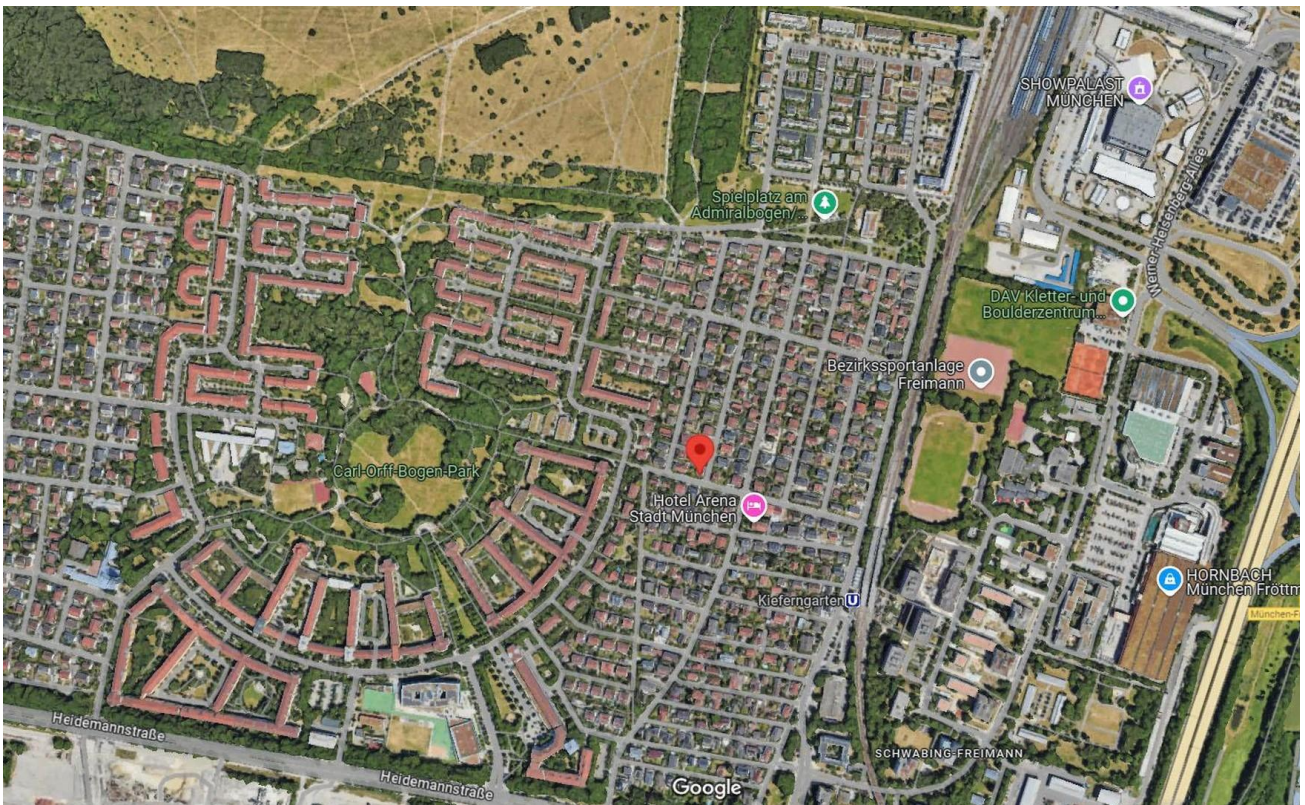
Grundstücksbemaßung



# Exposé - Galerie



Sicht von oben Siedlungslage



Sicht von oben Umgebung



# Exposé - Galerie



Sicht von oben Grundstück