

# Exposé

## Wohnen in München

### Exzellentes Baugrundstück in Bestlage München- Großhadern "Blumenviertel"



Objekt-Nr. **OM-317316**

**Wohnen**

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Jürgen Meyer  
Mobil: 01522 6422796

Am Brombeerschlag 27  
81377 München  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche

931,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das direkt vom Eigentümer zum Kauf angebotene, perfekt geschnittene Grundstück mit Altbestand ist eine seltene Gelegenheit, denn es befindet sich in absoluter Bestlage von München-Großhadern. Das „Blumenviertel“ ist eine äußerst ruhige, grüne und begehrte Wohngegend.

Das Haus wurde um 1950 erbaut und hat knapp 120 qm Wohnfläche. Bis 2009 wurde es umfassend saniert (Elektrik, Wasserversorgung, Gas-Brennwert-Therme und Heizkörper, massiven Eichendielen, Wannen-Bad, Dämmung, neue Fenster und Dacheindeckung). Im EG befinden sich Essküche, Bad, Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer (weicht etwas von anhängendem Grundrissplan ab), im DG zwei Zimmer und ein Abstellraum.

Der Garten ist schön bewachsen, Wege und Terrassen müssten gepflastert werden.

Das Haus ist nur halb unterkellert. Ebenfalls befinden sich zwei Garagen und eine Gartenhütte auf dem Grundstück.

Da das alte Haus das Baurecht bei weitem nicht ausschöpft, ist eine Neubebauung, die mit einem Abriss des Altbestands einhergehen muss (laut LBK), wirtschaftlich sinnvoll.

Sollte Interesse an der Übernahme des Altbestands sein, so kann dies separat verhandelt werden.

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 3.300 €/qm/0,7 WGFZ (Stand vom 1.1.2024).

Highlights:

Optimal geschnittenes Grundstück mit 931 qm für eine repräsentative Bebauung.

Reine Südausrichtung verwöhnt mit Licht und Sonne.

Äußerst ruhige, bevorzugte Lage mit viel Privatsphäre.

Südlich befindet sich eine kaum frequentierte, öffentliche Wiese, die zudem durch einen schön eingewachsenen Wall abgegrenzt ist. Hierdurch hat man rückseitig keine Nachbarn, sondern einen wunderbaren Blick auf eine dichte, grüne Kulisse mit imposantem Baumbestand.

Die Wiese darf nicht bebaut werden, sodass diese besondere Ruhe und Uneinsehbarkeit des Grundstücks auf Dauer garantiert ist.

Schöner, gepflegter Spielplatz und Rodelhügel ums Eck (nicht hörbar).

Intakte, niveauevolle Nachbarschaft.

Top-Lage: das Grundstück liegt äußerst zentral nahe dem charmanten und pulsierenden alten Dorfkern.

## Sonstiges

Bebaubarkeit

Es bietet sich der Neubau einer Villa, eines Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhauses an.

Es gilt § 34 BauGB, d.h. Art und Maß der Bebauung müssen sich in die umliegende Bebauung und die vorhandenen Baulinien im vorderen Grundstücksteil einfügen und mit der LBK abgestimmt werden:

So kann eine Geschossfläche von ca. 200 qm (brutto) bzw. 160 qm (netto) gebaut werden.

Zwei Vollgeschossen plus DG ergeben so eine Wohnfläche von 425 qm zzgl. 35 qm Gauben/Balkone/Terrassen.

Durch Wohnräume im Keller kann die Wohnfläche um weitere 90 qm gesteigert werden.

Somit ergibt sich bei Neubebauung eine Wohnfläche von ca. 550 qm (entspricht ca. 650 qm WGF = 0,7 WGFZ).

Für alle Angaben wird vom Verkäufer ausdrücklich keine Haftung übernommen.

## **Lage**

Die Infrastruktur ist hervorragend und fußläufig auf kürzestem Weg erreichbar:

Großhadern bietet alle denkbaren Einkaufsmöglichkeiten. Hier gibt es inhabergeführte Fachgeschäfte, Supermärkte, Bioläden, Discounter und den Wochenmarkt mit regionaler Ware.

Wirtshäuser, Biergärten, Cafes und Restaurants mit internationaler Küche sorgen für gastronomische Abwechslung.

Diverse Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, weitere sind per Fahrrad in 10-15 min erreichbar.

Zahlreiche Ärzte, Apotheken und das LMU Klinikum bieten eine lückenlose Gesundheitsversorgung.

Hervorzuheben ist auch der hohe Freizeitwert:

Viele Spiel-/Freizeitanlagen und Sportangebote sind vorhanden.

Der Süd-, West- und Forstenrieder Park, der Lochhamer Schlag sowie das Würmtal sind beliebte Naherholungsgebiete.

Das Fünf-Seen-Land und die Alpen sind schnell erreichbar.

Hervorragende Verkehrsanbindung nah wie fern (ÖNV und PKW):

Die U6 Großhadern ist nur 6 min zu Fuß entfernt, in 15 min ist man im Zentrum (Flughafen 40 min).

Mit dem PKW gelangt man schnellstens auf den Mittleren Ring und so bestens zu allen gewünschten Zielen in und um München sowie die nahen Autobahnen (A, CH, I).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Aufsicht von Norden.



Aufsicht von Süden.

# Exposé - Galerie



Bebaubare Fläche I.



Bebaubare Fläche II.

# Exposé - Galerie



Impressionen Grundstück I.



Impressionen Grundstück II.

# Exposé - Galerie

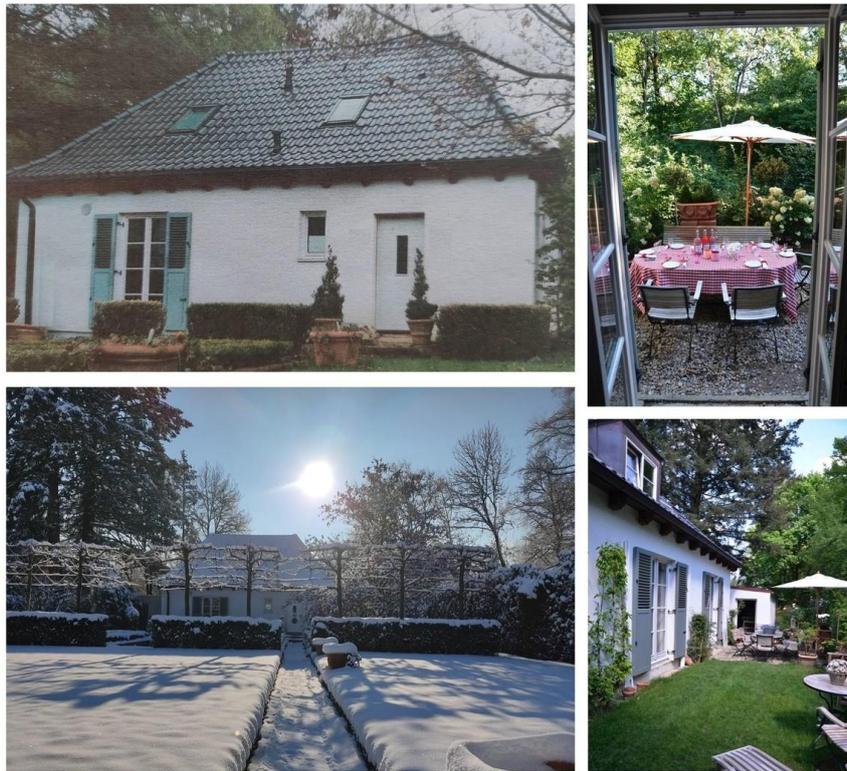


Garten hinter Haus.



Blick zu Strasse und Kirche.

# Exposé - Galerie



Haus, Terrasse, Winterzauber.



Luftbilder und Lageplan.

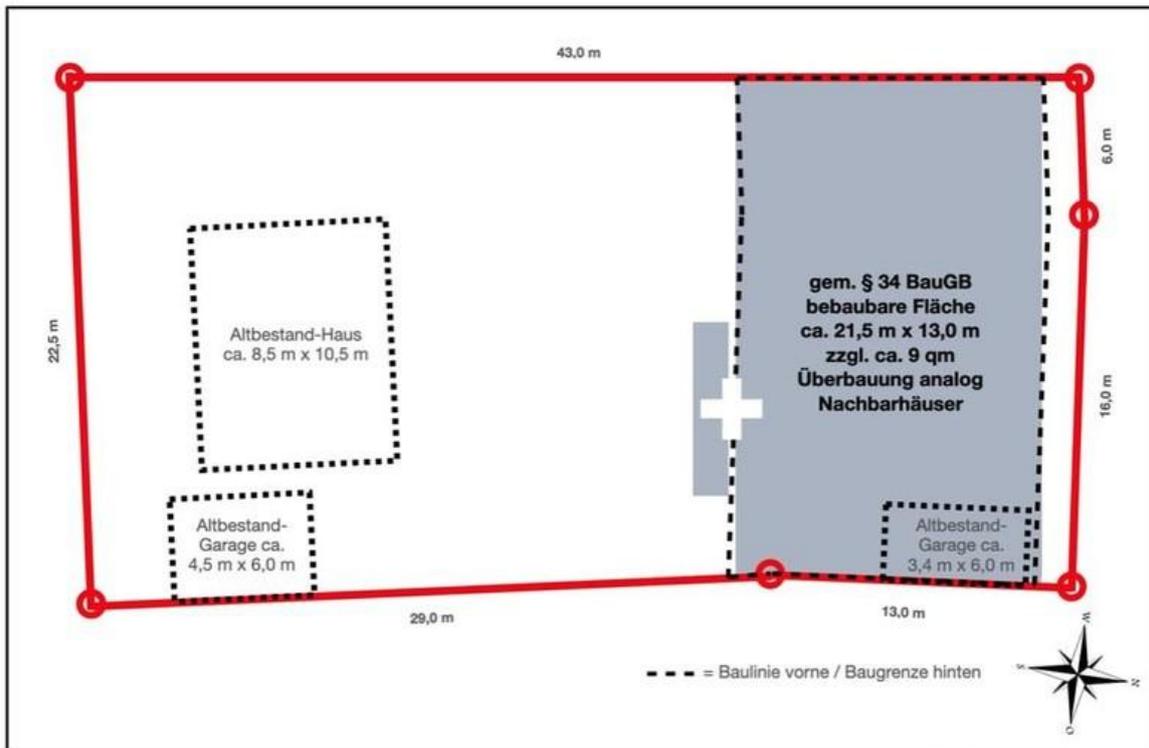


# Exposé - Galerie



Spielplatz und Rodelhügel.

# Exposé - Grundrisse



Aufsicht und Maße.