

# Exposé

## Wohnen in München

**Reserviert! Baugrundstück mit Altbestand in ruhiger Lage mit U-Bahnanbindung ins Zentrum**



Objekt-Nr. **OM-320237**

### Wohnen

Verkauf: **1.220.000 €**

Ansprechpartner:  
David Dauner

Untere Hausbreite 9  
80939 München  
Bayern  
Deutschland

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

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf dem großzügigen gut geschnittenen Grundstück befindet sich derzeit noch ein Altbestand mit einem Einfamilienhaus, einer Einzelgarage und einem kleineren Wirtschaftsgebäude aus den 1950er Jahren, welcher Ende der 1960er Jahre erweitert/umgebaut wurde. Das Wohngebäude entspricht nicht mehr dem aktuellen Standard, ist aber noch voll nutzbar. Das Gebäude verfügt über eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Das Gebäude ist unvermietet und geräumt.

Das Grundstück liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans № 885a u.a. mit folgenden Festsetzungen:

- reines Wohngebiet
- GFZ: 0,6
- max. zwei Vollgeschosse

Anhand der Nachbarbebauung ist ersichtlich, dass von den ohnehin großzügigen Vorgaben des Bebauungsplans zahlreiche Ausnahmen möglich sind.

Das Grundstück mit insgesamt 492 m<sup>2</sup> verfügt über einen annähernd quadratischen Zuschnitt (Straßenfront: rd. 20 m / max. Tiefe: rd. 25 m) und ist daher ideal bebaubar (denkbar sind z.B. ein großes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälften). Die Nachbarbebauung ist aufgelockert, durchgrünt und durch kleine gepflegte EFH und DHH geprägt.

Da das Grundstück direkt vom Eigentümer verkauft wird, entfällt die sonst übliche Maklergebühr.

Die gemachten Angaben sind unverbindlich und dienen lediglich der Beschreibung des Objekts. Sie stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Gerne können Sie sich vor Ort selbst ein Bild machen.

## Lage

Das Grundstück befindet sich im Bezirk Schwabing-Freimann, dort in der sehr gefragten Kieferngartensiedlung - einem ruhigen Wohnquartier im Münchener Norden in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets Fröttmaninger Heide, welches in 5 Minuten fußläufig erreichbar ist. Es liegt an der hintersten und dadurch ruhigen, wenig befahrenen Siedlungsstraße (Zone 30).

Mit der nahegelegenen U-Bahnstation U6 Kieferngarten ist das Grundstück direkt an die Innenstadt angebunden. Zu Fuß sind es zur U-Bahnstation lediglich rund 5 Minuten. Von dort aus ist man per U-Bahn in 14 Minuten im Stadtzentrum am Marienplatz. Über die nicht in Hör- und Sichtweite gelegene A9 ist die Siedlung auch mit dem Auto von außerhalb bestens erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

### Infrastruktur:

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



# Exposé - Galerie



Garten



Garage



# Exposé - Galerie



Nebengebäude



Terrasse



# Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Dachterrasse