

# Exposé

## Wohnen in Geltendorf

### Schönes sonniges Baugrundstück in absolut ruhiger Lage



Grundstücksfläche

732,00 m<sup>2</sup>

Objekt-Nr. OM-418609

**Wohnen**

Verkauf: **625.000 €**

Am Beerenmoosgraben 7  
82269 Geltendorf  
Bayern  
Deutschland

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schöne Grundstück am Ende einer Sackgasse ist unbebaut und kann sofort nach Kauf mit einem großzügigen Einfamilienhaus E+1 mit einer GRZ von 182,5m<sup>2</sup> und einer GFZ von 365m<sup>2</sup> gemäß dem aktuellen Bebauungsplan bebaut werden. In unmittelbarer Nachbarschaft ist bereits mit einer Doppelhaushälfte nachverdichtet worden. Das Grundstück ist frei erwerbbar und unterliegt keiner Bindung, es gibt keinen Bauzwang. Mit seiner Größe von 732 m<sup>2</sup> ist dieses Grundstück ideal geschnitten, in der Breitseite nach Süden ausgerichtet und absolut ruhig inmitten von Gärten anderer Einfamilienhäuser gelegen.

Ein Gutachten zur Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung liegt vor. Kaufpreis: 625.000€ VB

## Lage

Walleshausen, ein charmales Dorf in der Gemeinde Geltendorf im Landkreis Landsberg am Lech, überzeugt durch seine verkehrsgünstige und zugleich ruhige Lage.

### Verkehrsanbindung

Walleshausen liegt ideal für Pendler: Der Bahnhof Walleshausen bietet direkten Anschluss an die S-Bahn-Linie S4 in Geltendorf Richtung München, so dass die Münchener Innenstadt in etwa 40 Minuten erreichbar ist. Mit dem Auto sind die A96 sowie die B17 schnell erreichbar, was eine komfortable Verbindung nach München, Augsburg und ins Allgäu ermöglicht.

### Geschäfte und Supermärkte

In Kaltenberg und in der näheren Umgebung stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Für größere Einkäufe oder ein erweitertes Shopping-Erlebnis bietet die nahegelegene Stadt Landsberg am Lech zahlreiche Optionen.

### Cafés und Restaurants

Die Region bietet eine gute Auswahl an Cafés und Restaurants, die von traditioneller bayerischer Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten reichen. Gemütliche Gasthäuser und moderne Gastronomiebetriebe laden zu kulinarischen Entdeckungen ein. Die Kaltenberger Ritterspiele finden nur einen Steinwurf entfernt statt, so dass Sie dort auch einfach mal abends über den Markt schlendern können.

### Schulen und Kindergärten

Für Familien ist Walleshausen ideal: Ein Kindergarten mit Krippe befindet sich direkt in Walleshausen. Eine Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in Geltendorf sowie den umliegenden Gemeinden. Ein breites Bildungsangebot sorgt für eine gute Versorgung von Kindern und Jugendlichen.

### Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten

In Walleshausen und der Umgebung gibt es zahlreiche Sportvereine, die ein breites Spektrum an Aktivitäten wie Fußball, Tennis, Reiten, Taekwondo und Fitness anbieten. Auch kulturelle Veranstaltungen und Gemeinschaftsprojekte bereichern das Freizeitangebot.

### Freizeit und Outdoor-Aktivitäten

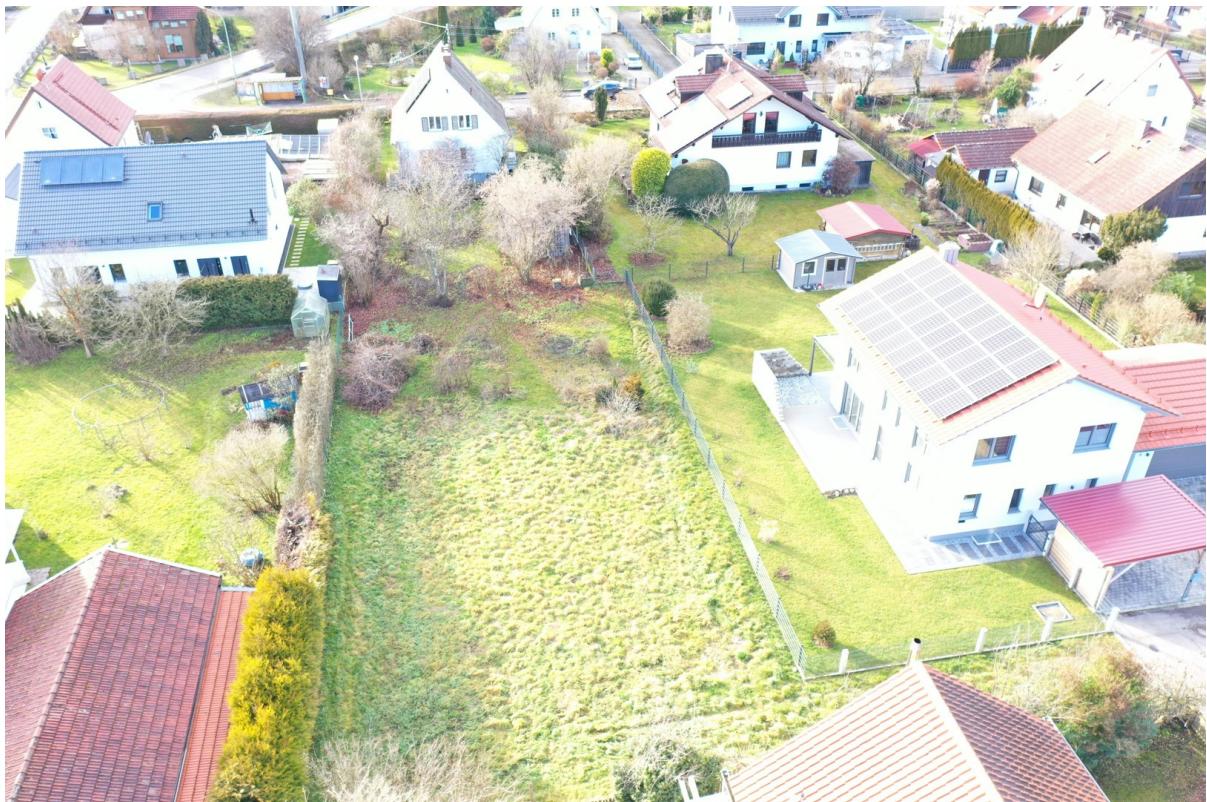
Wallenhausen bietet dank der umliegenden Natur zahlreiche Optionen für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern oder gemütliche Spaziergänge. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Ammersee und den Lechauen, die zu Ausflügen und Erholung einladen. Beide sind über Fahrradwege gut erreichbar.

Die Kombination aus ländlicher Idylle, gut ausgebauter Infrastruktur und einem breiten Freizeitangebot macht Wallenhausen zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Umgeben von Gärten



Sonniges Grundstück

# Exposé - Galerie



Blick von der Südost Ecke



Sackgasse mit Zufahrt

# Exposé - Galerie



Sonniges Grundstück



Sonniges Grundstück

# Exposé - Galerie



Blick von Nordwest Ecke



Blick von Osten

# Exposé - Galerie



Blick nach Norden



Blick nach Westen

# Exposé - Grundrisse

