

Exposé

Wohnen in Seefeld-Hechendorf

Charmantes, großzügiges Grundstück mit idyllischem Garten und attraktivem Baurecht in Vorzugslage



Objekt-Nr. OM-435535

Wohnen

Verkauf: **1.980.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Steer

Günteringer Straße 16
82229 Seefeld-Hechendorf
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche

1.696,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Für den Gemeindeteil Günteringerstr./Hochleite wurde im Zuge der Nachverdichtung ein neuer Bebauungsplan erstellt. Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig und kann der Website der Gemeinde Seefeld-Hechendorf im Bereich Ortsentwicklungskonzepte entnommen werden.

Für das Grundstück mit ca. 1700 qm ist eine bebauungsfähige Grundfläche von ca. 360 qm, aufgeteilt auf einen oder auch zwei Baukörper (unter Einhaltung der Abstandsflächen) mit jeweils ca. 15 x 11 m, und einer Wohn-/Nutzfläche von gesamt ca. 700 qm oder je ca. 350 qm (E + OG + DG (unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen sowie der festgesetzten Abstandsflächen)) vorgesehen.

Für das neue Planungsgebiet ist eine GRZ von 0,3 festgelegt, die im vorliegenden Fall nicht vollständig ausgeschöpft wird (GRZ ca. 0,23).

Bebauungsfähige Grundfläche: ca. 360 qm

Wohn-/Nutzfläche: ca. 700 qm

Es bietet sich an:

- a) Die Errichtung von 2 Doppelhäusern (d.h. 4 Wohneinheiten) mit großzügiger Raumplanung
- b) Die Errichtung von 2 Mehrfamilien-Häusern mit jeweils 2 großzügigen Wohnungen á ca. 180 qm auf zwei Ebenen mit Dachgeschossnutzung.
- c) Die Errichtung eines großen Mehrfamilienhauses

Für eine Wohngenossenschaft /Generationenprojekt könnte das Objekt u.U. von besonderem Interesse sein, da man sich das charmante und großzügige Grundstück mit altem Baumbestand gemeinsam teilen könnte. Derzeit ist das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut, welches nach Richtung Süden ausgerichtet ist. Nachdem der Bebauungsplan für dieses Grundstück eine Nachverdichtung vorsieht, welcher bereits rechtskräftig ist, wäre es möglich das Grundstück mit einem großen oder zwei kleineren Häusern (DH) im östlichen Grundstücksteil zu bebauen. Durch die Bebauung mit einem größeren Haus oder zwei Häusern von je ca. 180 qm Grundfläche ließe sich eine gesamte Wohn-/Nutzfläche von ca. 700 qm realisieren, ohne das Grundstück zu überladen und zu sehr zu verdichten.

Sonstiges

Das Mitte der 1950er Jahre erbaute Einfamilienhaus wurde 2020/21 modernisiert und saniert. U.a. wurde die Stromversorgung auf einen aktuellen Stand gebracht, sowie teilweise Bodenbeläge, Wandverputze, Lackierungen von Fenstern und Türen erneuert. Z.T. wurden auch neue Zimmeraufteilungen vorgenommen. Dabei wurde das Obergeschoss in zwei separate 2 Zimmerwohneinheiten aufgeteilt. Somit befinden sich aktuell drei voneinander getrennte Wohneinheiten in dem auf dem Grundstück befindlichen Bestandsgebäude.

Ein zusätzlich erstelltes Exposé kann ich Ihnen gerne bei Interesse zukommen lassen.

Lage

Die Gemeinde Seefeld-Hechendorf liegt inmitten des oberbayrischen Voralpenlandes südwestlich von München. Diese außergewöhnliche Lage zwischen 2 Seen (Pilsensee und Wörthsee sind fußläufig jeweils nur ca. 1,5 km entfernt) und weiteren Seen in der näheren Umgebung (Ammersee, Wesslinger See) bietet eine hohe Lebensqualität, in der sich Arbeit und Freizeit bestens vereinbaren lassen. Die südwestlich der Landeshauptstadt München gelegene 5-Seen-Landschaft ist ein bevorzugtes Naherholungs- und Wohngebiet der Münchener. Für Windsurfer und Segelfreunde sind Ammersee und Starnberger See ein attraktives Sportrevier. Jegliche für den alltäglichen Bedarf erforderliche Infrastruktur befindet sich in der näheren Umgebung. Hierzu zählen unter anderem Kita, Kindergarten, Grundschule, Hausarztpraxis, Apotheke, Nahversorger sowie ein Krankenhaus in der Gemeinde Seefeld-Hechendorf. Weiterführende Schulen sind im Umkreis von maximal 15 km Umkreis mittels öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in das Zentrum von München in ca. 35 Minuten (die S Bahn-Station ist ca. 600 m entfernt und per Fuß in max.

10 Min. zu erreichen), der infrastrukturell gut ausgebaute Anschluss (Autobahn A 96) in Richtung München ermöglicht zudem eine schnelle und bequeme Anreise per Auto nach München. Das großzügige, geschützte und sonnige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1700 qm liegt im Ortsteil Hechendorf, genauer Güntering.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Lichtbildaufnahme



Grundstückszufahrt

Exposé - Galerie



Nördlicher Grundstücksteil

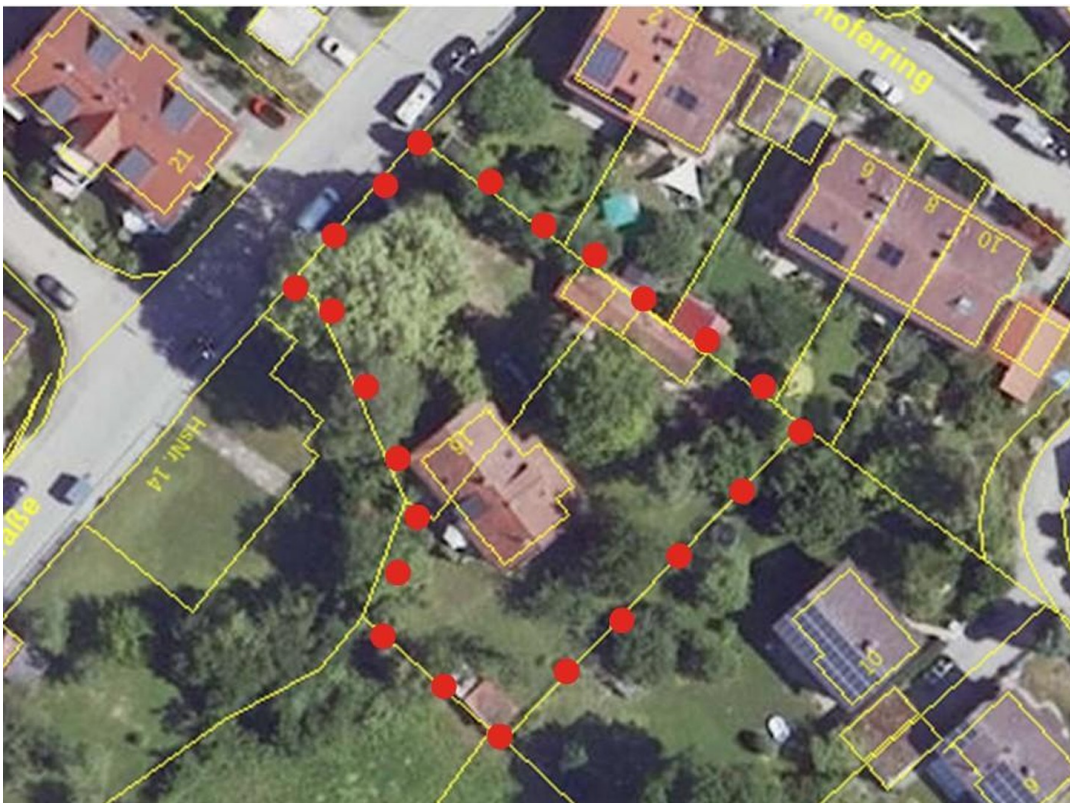


Südlicher Grundstücksteil

Exposé - Galerie



Unterer Grundstücksteil



Übersicht Grundstück

Exposé - Galerie



Mögliche Bebauung