

# Exposé

## Wohnen in München

### Begehrtes Eckgrundstück mit Altbestand - von privat



Objekt-Nr. OM-454553

### Wohnen

Verkauf: **2.050.000 €**

81377 München  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche 519,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ca. 519 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück in sonniger Süd-West-Ausrichtung in der Gemarkung Untersending. Das Objekt besticht durch seine vielseitigen Bebauungsmöglichkeiten sowie einen gepflegten, teilsanierten Altbestand.

**Bebauungspotenzial:** Die Umgebungsbebauung richtet sich nach § 34 BauGB (GFZ 0,7) und zeichnet sich primär durch Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie Sattel- und Walmdächern aus. Laut Bebauungsplan ergibt sich für das Grundstück eine Grundfläche von 140 m<sup>2</sup>. Die ortsübliche Bauweise sieht Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (oft mit Gauben versehen) sowie zwei Wohneinheiten vor.

Eine Bauvoranfrage zur maximalen Ausnutzung der Fläche (Erhöhung der Wohneinheiten/GRZ) wurde bereits bei der LBK eingereicht. Ein aktuelles Referenzprojekt (Fünfspänner) in unmittelbarer Nachbarschaft unterstreicht das hohe Potenzial der Lage und die Flexibilität für ein großzügiges Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder ein Mehrfamilienhaus.

**Bestandsobjekt:** Das voll unterkellerte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 wurde vor ca. 10 Jahren umfassend teilsaniert (u. a. neues Dach inkl. Dämmung und Gauben, moderne Bäder, neue Gastherme). Das Erd- und Obergeschoss sind derzeit verbunden; das Dachgeschoss ist voll ausgebaut und sofort bezugsfertig bzw. vermietbar. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

## Lage

Die Lage in 81377 München kombiniert eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer erstklassigen Infrastruktur und hohem Freizeitwert:

**Öffentlicher Nahverkehr:** U-Bahn und Busstationen befinden sich in bequemer Gehwegenähe. Ein besonderes Highlight für die zukünftige Wertsteigerung ist die geplante Westtangente (Tram), die die Anbindung in unmittelbarer Nähe weiter optimieren wird.

**Familie & Freizeit:** Die Lage ist besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber. Eine Grundschule und mehrere Gymnasien befinden sich gleich in der Nähe, und die weitläufigen Grünanlagen des Südparks sowie des Westparks sind schnell erreichbar und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

**Nahversorgung:** Erledigungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen – verschiedene Bäckereien und ein gut sortierter Supermarkt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

**Mobilität:** Autofahrer profitieren von einem schnellen Zugang zur A95, wodurch sowohl die Münchner Innenstadt als auch das Voralpenland in kürzester Zeit erreichbar sind.

### **Infrastruktur:**

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