

Exposé

Wohnen in Eichenau

Seltenes Eckgrundstück in Toplage mit Potenzial - mehr Generationen / Wohnen & Arbeiten



Objekt-Nr. OM-463238

Wohnen

Verkauf: **2.349.000 €**

82223 Eichenau
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche

1.598,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltenes 1.598-m²-Eckgrundstück in Top-Wohnlage: ideal für Mehrgenerationenprojekt mit Potenzial für mehrere Häuser oder für Unternehmer mit Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Kurzbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges, ca. 1.598 m² großes Eckgrundstück in ruhiger Wohnlage von Eichenau bei München.

Das Objekt eignet sich hervorragend für ein Mehrgenerationen- oder Baugemeinschaftsprojekt mit Potenzial für mehrere Häuser – ebenso wie für Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten komfortabel auf einem Grundstück verbinden möchten.

Objektbeschreibung

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohnlagen westlich von München.

Verkauft wird ein großes Eckgrundstück mit ca. 1.598 m² Fläche in einer gewachsenen, ruhigen Wohnstraße von Eichenau.

Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiger Altbestand mit Wohnhaus und angegliedertem Lager-/Gewerbeteil, der je nach Konzept weitergenutzt, umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden kann.

Durch die Ecklage mit zwei Straßenfronten und die vorhandene Erschließung (Zufahrt und Anschlüsse) bietet das Areal außergewöhnliche Flexibilität – von mehreren Einfamilienhäusern über ein Mehrgenerationenprojekt bis hin zu einem modernen Wohnen-und-Arbeiten-Konzept.

Das Grundstück eignet sich zudem sehr gut für eine Teilung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung) und eröffnet damit attraktive Perspektiven für Baugemeinschaften oder mehrere Familien, die gemeinsam planen und bauen möchten.

Nutzungspotenzial

Ideal für Mehrgenerationen & Baugemeinschaften

- Platz für mehrere Häuser oder ein durchdachtes Mehrgenerationen-Ensemble mit gemeinschaftlich nutzbarem Garten- und Außenbereich.
- Perfekt für Familien, die Großeltern, erwachsene Kinder oder befreundete Paare in räumlicher Nähe, welche aber dennoch in eigenen Einheiten wohnen leben möchten.

Attraktiv für Unternehmer mit Wohnen & Arbeiten

- Bestehende Kombination aus Wohnhaus und Lager-/Gewerbefläche als Grundlage für ein modernes Konzept „Leben und Arbeiten unter einem Dach“.
- Besonders interessant für Selbstständige und Unternehmer wie z.B.:
- Handwerksbetriebe (Elektro, Sanitär/Heizung, Schreiner, Messebau, Ausbaugewerke)
- Onlinehändler und Logistik-Kleinbetriebe mit Lager und Büro
- Heil- und Gesundheitsberufe (Physiotherapie, Heilpraktiker, Therapie- oder Coachingpraxis)
- Kreative und Freiberufler (Architekturbüro, Agentur, Designer-/Künstleratelier, Fotograf, Beraterbüro)
- Dienstleister mit Kundenverkehr (Studio, Praxis, Showroom, kleines Büro)

- Für diese Berufsgruppen entfallen tägliche Pendelwege; sie gewinnen Zeit für Familie und Freizeit und können Kunden dennoch in separaten Praxis- oder Büroräumen empfangen (baurechtliche Möglichkeiten in Abstimmung mit der Gemeinde).

Weitere Optionen

- Denkbar sind – in Abstimmung mit der Gemeinde – auch soziale oder gemeinschaftliche Wohnformen wie betreutes Wohnen, Service-Wohnen oder kleinere Gemeinschaftsprojekte.

Sonstiges

Fazit

Ein Grundstück mit Charakter, Substanz und Zukunft:

Dieses ca. 1.598 m² große Eckgrundstück in Eichenau bietet die perfekte Grundlage für Ihr persönliches Entwicklungsprojekt – ob als Mehrgenerationen- / Baugemeinschaftskonzept mit mehreren Häusern oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück.

Nutzen Sie die seltene Chance, in einer sehr gefragten Wohnlage westlich von München ein vielseitig nutzbares Eckgrundstück mit großem Potenzial zu erwerben.

Makleranfragen unerwünscht.

Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Verkäufers sind nicht erwünscht.

Lage

Lage

Eichenau gehört zu den gefragtesten Wohnorten im Landkreis Fürstentfeldbruck, nur wenige Kilometer westlich von München.

Die Gemeinde verbindet hohe Lebensqualität, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur – besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Menschen, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Die S-Bahn-Linie S4 Richtung München ist fußläufig erreichbar, sodass man die Münchner Innenstadt bequem ohne Auto erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe; die Kinderbetreuung ist über ein zentrales, gut organisiertes Anmeldeverfahren geregelt.

Die Anbindung an die Autobahnen A96 und A99 ist schnell und unkompliziert, sodass auch überregionale Ziele und das Münchner Umland sehr gut erreichbar sind.

Ein kleiner Badensee sowie Grünflächen und Spazierwege in der Umgebung unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Lage.

Infrastruktur (Stichpunkte)

- S-Bahn (S4) fußläufig erreichbar.
- Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Apotheke und Allgemeinmediziner in der Nähe.
- Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen im Umland gut erreichbar.
- Schnelle Anbindung an A96 und A99, kurze Wege nach München und in den Landkreis Fürstentfeldbruck.

Besonderheiten / Sonstiges

- Großes Eckgrundstück mit ca. 1.598 m² in gewachsener Wohnlage.
- Sanierungsbedürftiger Altbestand – kostengünstige Basis gegenüber einem kompletten Neubau oder als Zwischenlösung bis zur Realisierung eines neuen Konzepts.

- Vielfältiges Entwicklungspotenzial: Mehrgenerationenprojekt, Baugemeinschaft oder Wohnen & Arbeiten auf einem Grundstück.
- Ruhige Wohnstraße, gepflegte Nachbarschaft, familienfreundliches Umfeld.
- Attraktive Perspektive für Käufer mit Vision, die die besondere Lage und das Potenzial des Grundstücks nutzen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Strasse X



Strasse Y

Exposé - Galerie



Strasse Y



Ecke XY

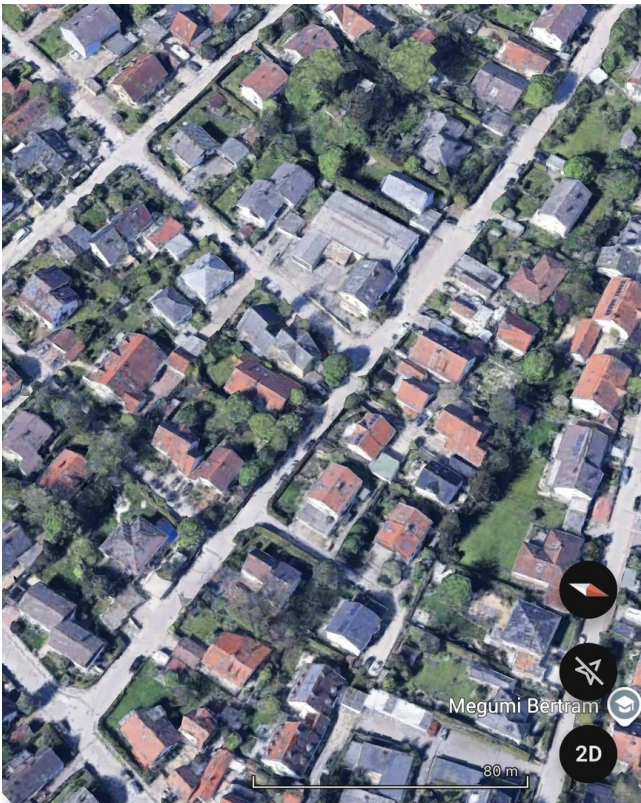
Exposé - Galerie



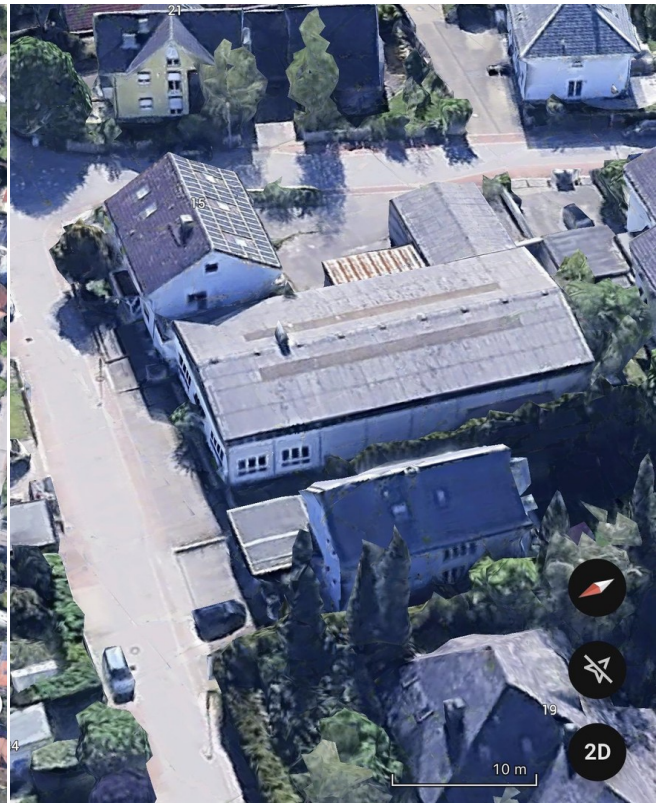
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Vogel 1

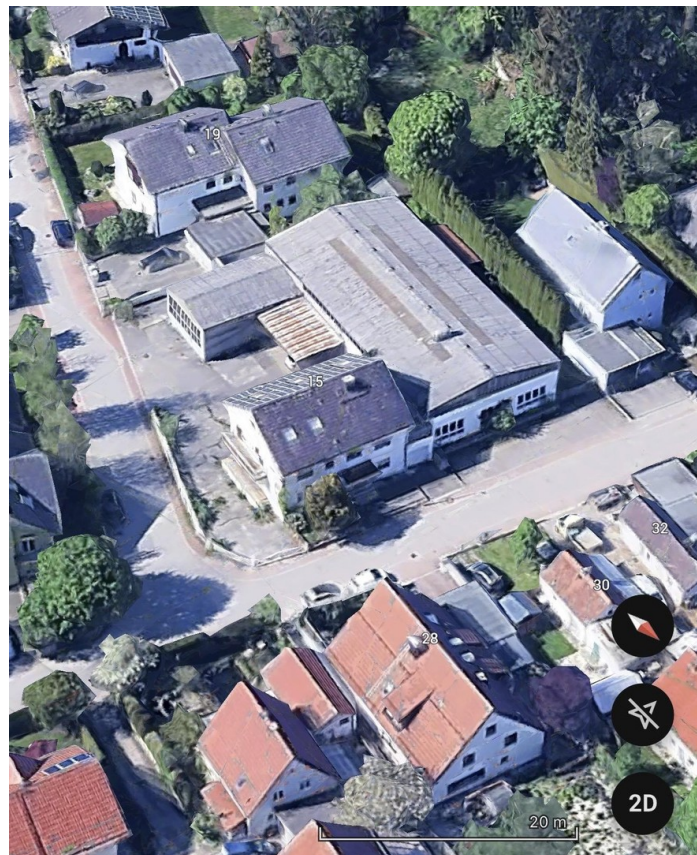


Vogel 2

Exposé - Galerie



Vogel 3



Vogel 4