



Immobilien

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

Grundstücksgröße: 1.086 m²

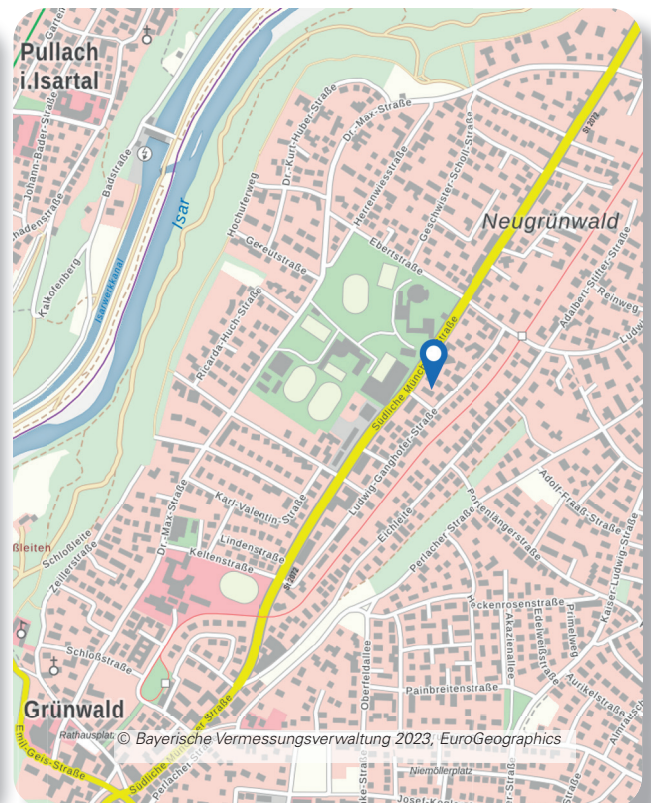
Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus, Massivbau, angebaute Garage

Baujahr: ca. 1990

Gebäudebeschreibung: 7 Zimmer (u.a. Masterschlafzimmer im OG mit eigener Ankleide), Masterbad (Dusche, Wanne, WC), 2. Bad im OG (Dusche, WC), Wohnzimmer mit rd. 50 m² Wfl., Küche mit EBK, 2 Esszimmer, Empfangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC, Abstellkammer

Weitere Flächen: 3 Kellerräume im UG, 1 Vorratskeller und 1 Waschraum, weitläufige Südwest-Terrasse (teilw. überdacht), riesiger Garten

Kaufpreis: 2.990.000,- € (Mindestgebot)



Inhaltsverzeichnis

1. Lage	3
2. Grundstück	4
3. Gebäudebeschreibung	4
4. Ausstattung	5
5. Kaufpreis	7
6. Ausschreibungsverfahren und Ausschreibungs- unterlagen	7
7. Angebotsabgabe	7
8. Zuschlagskriterien	8
9. Finanzierungsnachweise	8
10. Kaufvertrag	8
11. Formelle Anforderungen des Angebots.	9
12. Besichtigungen	9
13. Sonstige Hinweise	9
14. Anlagenverzeichnis.	10
15. Kontakt	10
Bilder	11

Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald

Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

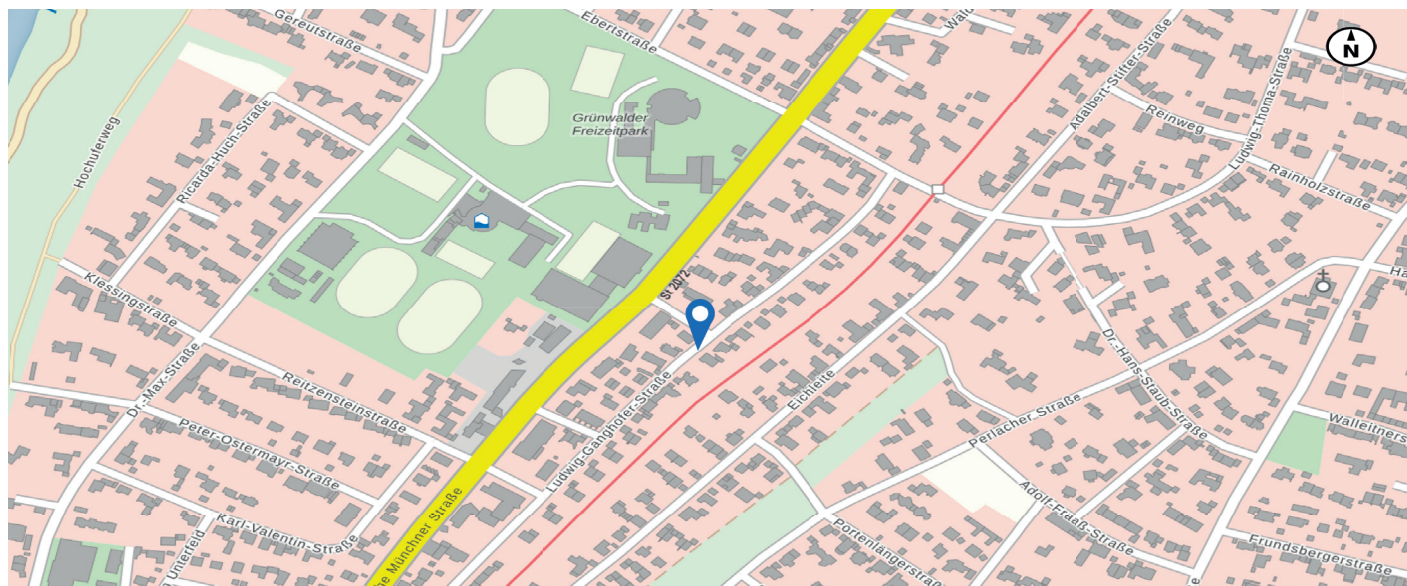
1. Lage

Dieses großzügige und gut geschnittene, mit 7 Zimmern ausgestattete und komplett unterkellerte freistehende Einfamilienhaus steht in einer ruhigen Anliegerstraße unweit des Zentrums der Gemeinde Grünwald (ca. 11.000 Einwohner), im Landkreis München in Bayern. Das 1990 erbaute Haus hat ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss mit insgesamt 268 m² Wohnfläche. Zum Haus gehört eine angebaute Garage, ein Stellplatz, ein großer Garten, eine großzügige nach Südwesten ausgerichtete Terrasse und ein entlang der Südost- und Südwestfassade verlaufender überdachter Balkon mit Blick ins Grüne.

Grünwald liegt ca. 12 km südlich von München und gilt als überaus exklusive Wohngegend. Unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden sind Pullach im Westen, Straßlach-Dingharting sowie die gemeindefreien Gebiete Grünwalder Forst und Perlacher Forst im Osten bzw. Nordosten. Das Ortszentrum von Grünwald ist in nur 15 Gehminuten vom Objekt zu erreichen. Die markantesten Gebäude, die Kirche St. Peter und Paul, das Schlosshotel und die Burg Grünwald sind bereits von der Brücke über das Isartal aus zu sehen. Im Ortszentrum und auch bereits in den direkten Nachbarstraßen zur Ludwig-Ganghofer-Str. 36 befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs z.B. Bäcker, Ärzte und Supermarkt, Getränkemarkt usw. Darüber hinaus sind im Umkreis von nur 1,5 km mehrere Sportanlagen, Spielplätze, eine Grundschule, Mittagsbetreuung, zahlreiche Freizeiteinrichtungen (z.B.

Schwimmbad) und ein Gymnasium sowie Fitnessstudios, Friseure und sehr viele Restaurants zu finden. Die weit über die Grenzen von Grünwald hinaus bekannte Bavaria Filmstadt in 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Die nächstgelegene Haltestelle der Tramlinie 25 (Ludwig-Thoma-Str.) ist nur 350 m vom Objekt entfernt und in 4 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Tramlinie 25 fährt im 10-Minuten-Takt zwischen 6 Uhr und 20 Uhr. In den sonstigen Betriebszeiten (ab 5 Uhr, nach 20 Uhr, an Sonn- und Feiertagen) besteht 20-Minuten-Takt. Durch die Tramlinie 25 besteht Anschluss zum Max-Weber-Platz. An den Haltestellen Wettersteinplatz, Silberhornstr. und Max-Weber-Platz besteht U-Bahn-Anschluss, an der Haltestelle Rosenheimer Platz besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr beginnt aber schon auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit den Linientaxis der Gemeinde Grünwald. Sie bieten Anschluss an die wichtigsten Stationen in der Gemeinde wie z.B. Rathaus, Kirchen, Ärztehaus, Freizeitpark und Gymnasium. Über die Anschlussstellen Taufkirchen in ca. 8 km Entfernung besteht Anschluss an die Autobahnen A995 und A99. Über diese erreicht man nach ca. 1 Stunde Autofahrt den Flughafen. Über die Anschlussstelle Schäftlarn besteht in 14 km Entfernung die nächste Anbindung an die Autobahn A95 und somit die Verbindung zwischen München und Garmisch.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald

Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

2. Grundstück

Flst. 473/7	1.086 m ²
Gemarkung	Grünwald
Bebauungsplan	Nr. B 46, rechtskräftig seit 16.09.2010
festgesetzte Art der baul. Nutzung	allgemeines Wohngebiet (WA)
festgesetztes Maß der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,30

3. Gebäudebeschreibung

Baujahr	ca. 1990
Dach	Satteldach
Fassade	Massivbauweise mit Holzverblendung am Dachgeschoss, Fensterläden
Balkon	Holzbauweise, im Obergeschoss über gesamte Südwest- und Südostfassade
Fenster	braune Sprossenfenster einteilig, Sprossentüren zur Terrasse und Balkon, Isolierverglasung, Rolläden
Sicherheit	Sicherheitsgitter an allen Fenstern zur Einfahrt (EG, OG), Sicherheitsgitter an Fenster der Garderobe sowie Küche mit angrenzendem Essbereich, alle sonstigen Fenster und Türen mit Schloss gesichert, Alarmanlage an Haustür
Heizung	Ölheizung, zentrale Warmwasserversorgung
Energieausweis vorhanden	Energieverbrauch 152,5 kWh (m ² a)
Garage	Massivbau mit Pultdach (an Haus direkt angebaut), Einzelgarage mit anschließenden separaten Geräteraum, Bruttogrundfläche ca. 36m ²
Außenanlagen	gepflasterte Einfahrt, Rampe zur Haustür mit Geländer, Einfriedung durch Holzzaun, abschließbares Gartentor, gepflasterter Weg von Gartentor am Haus entlang bis zur Terrasse und von der Terrasse ums Haus bis zur Garage, gepflasterte Terrasse vor Esszimmer und Wohnzimmer, riesiger Garten, Baumbestand
Nachbarschaft	Lage in ruhiger Straße, 30-Zone, überwiegend Einfamilienhäuser, die Tramlinie 25 verläuft an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald

Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

4. Ausstattung

Geschosse	UG, EG, OG, Speicher im DG
Wohnfläche	ca. 268 m ² (EG und OG)
Nutzfläche	ca. 130 m ² (UG)
Bruttogrundfläche	ca. 649 m ²
Himmelsrichtung	Einfahrt, Eingang, WC und Bäder nach Nordosten, Küche (EG) und 2 Schlafzimmer (OG) nach Nordwesten, Wohnzimmer (EG) und Masterbereich (OG) nach Südosten und Südwesten, 2 Essbereiche und Terrasse (EG) sowie weiteres Schlafzimmer (OG) nach Südwesten
Wände, Decken	verputzt, gestrichen, teilw. Tapete, teilw. Vertäfelung
Türen	Holztürblätter, teilw. Schiebetüren aus Holz, Holzzargen
Heizkörper	alle Räume sind mit Flachheizkörpern ausgestattet
Eingangshalle	Fliesen, Zugang zu Garderobe, Küche, Esszimmer, Keller, weisser Anstrich an Wänden und Decke
Garderobe	Boden gefliest, mit Tageslicht, bis auf 2m Höhe vertäfelt, Türen zur Abstellkammer bzw. Speis und zum WC
Abstellkammer	ohne Fenster, Boden gefliest, nur hier kein Heizkörper
WC	Boden gefliest, Wände bis ca 1,3 m Höhe gefliest, bis zur Decke gestrichen, WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Fenster
Treppe	Treppe vollständig gefliest, Holzgeländer und passender Handlauf, Treppenlift von EG ins OG
Küche	Fussbodenbelag in Holzoptik, Balken an der Decke, Einbauküche in U-Form mit Oberschränken, Spülmaschine und Spüle sind vorhanden, Fliesenspiegel auf einer Seite, weisser Anstrich an Wänden und Decke getrennt gestellt sind Ofen, Herd mit Backofen und Dunstabzug sowie ein separater Kühlschrank, Fliesen an der Wand bis zu den Oberschränken, Durchgang zum Esszimmer 1
Esszimmer 1	Fussbodenbelag in Holzoptik, Balken an der Decke, Vertäfelung an 2 Wänden bis ca. 1,2m Höhe, 2 Fenster, Tür zum Esszimmer, weisser Anstrich an Wänden und Decke
Esszimmer 2	Parkett, Deckenleisten, dezenter Anstrich, 2 Fenster, Tür zur Eingangshalle, Zugang zum Wohnzimmer durch doppelte Holzschiebetür
Wohnzimmer	Parkett, Deckenleisten, weisser Anstrich an Wänden und Decken, 1 Akzentwand, Kamin, 3 Fenster, Doppeltür zur Terrasse
Masterbereich im OG	vom Flur des OG trennt ein kleiner eigener Flur das Schlafzimmer und eigene Bad vom Rest des OG ab

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald

Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

Haupt-Schlafzimmer	Parkett, Decke weiss angestrichen, Wände in dezentem Farbanstrich, 2 Fenster, Doppeltür zum Balkon
Ankleide	Parkett, Decke weiss angestrichen, Wände in dezentem Farbanstrich, Holzschiebetür zum Schlafzimmer, 1 Fenster
Masterbad	Boden weiss gefliest, Wandfliesen hell und strukturiert bis zur Decke, Deckenstrich weiss, eingebaute Badewanne, separate Dusche mit Regenwalddusche, 2 Waschbecken, WC mit Unterputz-Spülkasten, 2 Fenster
Flur im OG	Fussbodenbelag in Holzoptik, Gelände aus Holz gearbeitet, weisser Anstrich an Wänden und Decke, Fenster, Zugang zu 3 Schlafzimmern und einem separaten Bad, geflieste Treppe mit Holzgeländer und Handlauf führt ins DG
Bad im OG	Boden weiss gefliest, Wände bis zur Decke gefliest, teilw. mit Muster, WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Dusche, Fenster
Zimmer 1 (z.B. Gast)	Fussbodenbelag in Holzoptik, 2 Wände teilw. Vertäfelt, darüber weisser Anstrich an Wänden und Decke, Fenster
Zimmer 2 (z.B. Büro)	Fussbodenbelag in Holzoptik, alle Wände tapeziert, Decke weiss angestrichen, 2 Fenster
Zimmer 3 (z.B. Schlafen)	Fussbodenbelag in Holzoptik, Wände und Decke weiss angestrichen, 1 Fenster und 1 Tür mit Zugang zum Balkon
Flur (DG)	Fussbodenbelag in Holzoptik, Wände und Decken weiss angestrichen, Holzgeländer trennt flache Galerie entlang der Treppe ab, kein Heizkörper, Dachfenster, Zugang zum Speicher
Speicher	nicht ausgebautes DG, staubfreier Speicher, Dachgebälk sichtbar, keine Dämmung, Pfetten sichtbar, Wände weiss angestrichen, je 2 kleine Dachfenster in den Giebeln, 2 Dachfenster ermöglichen Zugang aufs Dach, Betonboden
Treppe (ins UG)	gefliest, Aluminiumgeländer und – handlauf, weisser Anstrich von Wänden und Decke
Keller	verschieden große Räume, alle Wände und Decken sind weiss angestrichen; Öltanks und Heizung, versch. Hausanschlüsse und Zähler sowie zahlreiche Leitungen sind jeweils vorhanden; geflieste und auch freie Betonböden; teilweise liegen PVC-Böden, geeignet als Vorrats-, Wasch- und Hobbyräume, sowie als Abstellflächen
Elektroinstallation	Elektroinstallation mit Sicherungsautomaten mit FI-Schutzschalter, Kabelverlegung unter Putz, ausreichend Steckdosen, Fernseh- und Internetanschlüsse
Zustand gesamt	Das Haus ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung entspricht weitgehend dem Baujahr.

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

5. Kaufpreis

Das Mindestgebot für dieses, mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück, beträgt

2.990.000 €.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot.

6. Ausschreibungsverfahren und Ausschreibungsunterlagen

Im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens werden die Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung beachtet.

Die Vergabe städtischer Immobilien, die allgemein zum Verkauf angeboten werden, richtet sich nach den städtischen Leitlinien zur Ausschreibung.

Interessenten können die vollständigen Ausschreibungsunterlagen schriftlich im Kommunalreferat (siehe Kontakt Ziffer 15.) oder mit dem Registrierungsformblatt im Internet (www.immo-muenchen.de) anfordern.

Nach Registrierung als Interessent*in erhalten Sie den Zugriff auf weitere Unterlagen wie den Kaufvertragsentwurf und Energieausweis.

7. Angebotsabgabe

bis Mittwoch, den 8. April 2026 um 12 Uhr.

Bei Interesse bitten wir um ein schriftliches Angebot an:

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Immobilienervice
Kaufmännische Dienstleistungen
Grundstücksverkehr- Ost
Denisstr. 2
80335 München

Sie können Ihr Angebot auch in unsere Postkästen vor Ort – neben dem Haupteingang links – einwerfen. Wichtig ist die o.g. Adresse als Empfänger. Jeder Umschlag erhält so den nötigen offiziellen Eingangsstempel.

Die einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte Ziffer 11.

8. Zuschlagskriterien

Den Zuschlag erhält der Bieter, welcher bis spätestens **Mittwoch, den 8. April 2025, 12 Uhr** das Höchstgebot entsprechend den Kriterien der Ausschreibung abgibt. Der Bieter muss mit seinem Angebot die Anforderungskriterien erfüllen und sich mit dem Entwurf des Kaufvertrages einverstanden erklären.

Bei Angebotsgleichheit, d.h. wenn Gebote maximal 2% unter dem Angebot des Meistbietenden liegen, wird den Betroffenen im Rahmen eines erneuten Angebotsverfahrens Gelegenheit zum Nachgebot gegeben. Das höhere Gebot erhält den Zuschlag. Abgabefrist für dieses Nachgebot ist dann Freitag, 10. April 2026, 12 Uhr. Das Nachgebot kann auch per E-Mail nachfolgender schriftlicher Bestätigung abgegeben werden.

Sollte der Fall eintreten, dass Nachgebote in genau gleicher Höhe abgegeben werden, fällt die Entscheidung im Losverfahren.

Das Angebot des Höchstbietenden wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Gemäß der Geschäftsordnung der Landeshauptstadt München steht die Annahme des Angebots unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

9. Finanzierungsnachweise

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bieters sollen nachfolgende Nachweise zur Finanzierung des Kaufpreises vorgelegt werden, die bei Bedarf von der Stadt auch nachgefordert werden können:

- Höhe des einzusetzenden Eigen- und Fremdkapitals,
- Vorlage von Kapital- bzw. Bonitätsnachweisen und/oder
- Absichtserklärungen von Bankinstituten, die in der Europäischen Union als Steuerbürger zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

10. Kaufvertrag

Der Leistungsumfang wird in einem Kaufvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und dem Erwerber vereinbart (Anlage 3 – nur mit Registrierung einsehbar)

11. Formelle Anforderungen des Angebots

Das Angebot ist im verschlossenen Umschlag abzugeben. Das Kuvert ist in geeigneter Weise zu kennzeichnen (Angabe des Verkaufsobjektes).

Das schriftliche Angebot muss folgende Angaben enthalten:

- Beziffertes Angebot
- Name und Rechtsform des Bieters (=Wohnungskäufer)
- Nachweise zur Finanzierung (vgl. Ziff.9)
- Zustimmung zum Kaufvertragsentwurf (Anlage 3)

Für die Rechtzeitigkeit des Preisangebots kommt es auf den Eingang beim Kommunalreferat an. Eingehende Kuverts werden gesondert verwahrt und erst nach Fristablauf geöffnet. Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Wertung der Angebote. Der Höchstbietende erhält den Zuschlag (siehe Ziffer 8.).

Im Falle einer Bietergemeinschaft ist der bevollmächtigte Vertreter zu benennen, der die Mitglieder gegenüber der Auftraggeberin rechtsverbindlich vertritt und die gesamtschuldnerische Haftung der Bietergemeinschaft erklärt. Eine nachträgliche Bildung von Bietergemeinschaften ist unzulässig. Nebenangebote sind nicht zulässig.

12. Besichtigungen

Besichtigungstermine sind in Absprache mit der genannten Ansprechpartnerin im Kommunalreferat (siehe unter Ziffer 15.), per Mail oder telefonisch, zu vereinbaren.

13. Sonstige Hinweise

Das Objekt wird treuhänderisch für eine Stiftung verkauft. Es fällt keine Maklerprovision an.

Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag o.ä. abgeleitet werden.

Mündlich, fernmündlich, per Fax oder E-Mail abgegebene Kaufangebote können nicht berücksichtigt werden.

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald

Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

14. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Amtlicher Lageplan
Anlage 2.1	Grundrissplan UG
Anlage 2.2	Grundrissplan EG
Anlage 2.3	Grundrissplan OG
Anlage 2.4	Grundrissplan DG

Weitere Unterlagen sind nach erfolgter Registrierung (siehe Punkt 6) einsehbar:

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4	Energieausweis
Anlage 5	Grundbuchauszug
Anlage 6	Wohnflächenberechnung
Anlage 7	B-Plan Grünwald
Anlage 8	Altlasten Auskunft
Anlage 9	Ortsrecht Grünwald

15. Kontakt

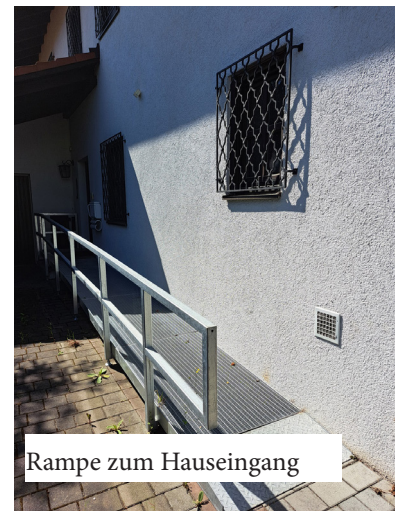
Isabella Helms
Tel. 089 233-725760
Mobil 01525-7982099

E-Mail:
immoservice-ausschreibung.kom@muenchen.de

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Immobilien service
Kaufmännische Dienstleistungen
Grundstücksverkehr- Ost
Denisstr. 2,
80335 München

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

Bilder



Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald



Abstellkammer



Gäste WC



Treppe ins OG mit Treppenlift



Küche zum Vorgarten



Blick in Essbereich



Küche

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald



Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald



OG Balkon nach Südwesten



OG Balkon nach Südosten



OG Blick vom Schlafzimmer zum Ankleidezimmer



Ankleidezimmer



OG Hauptbad



OG Hauptbad

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald



OG Flur



OG Flur



OG Duschbad



OG Blick auf Zimmer im OG



OG Zimmer (Gast)

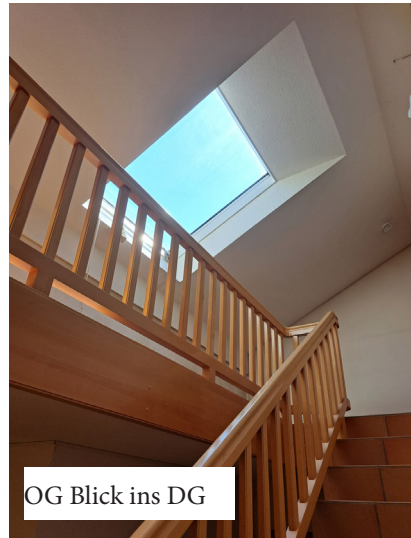


OG Zimmer (Arbeiten)

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald



OG Zimmer (Schlafen)



OG Blick ins DG



OG Treppe ins DG



Staubfreier Speicher im DG



DG Blick durch den Dachboden



KG Flur im Keller

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald



Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald



Vorgarten



Garten nach Südwesten



Garten nach Südosten



Hausansicht vom Garten



Hausansicht vom Garten



Blick vom Balkon

Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald

Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald

Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald



Blick nach Süden