München – Aubing

Attraktives Entwicklungsgrundstück für Doppel- und Reihenhausbebauung

Objektnummer: 26225032



KAUFPREIS: 1.600.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1236 m²

Objektnummer: 26225032 - 81245 München – Aubing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225032 - 81245 München – Aubing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225032

Kaufpreis	1.600.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26225032 - 81245 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225032 - 81245 München – Aubing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225032 - 81245 München – Aubing

Ein erster Eindruck

Ein Grundstück dieser Größe ist im Münchner Stadtgebiet eine Seltenheit – und genau darin liegt die besondere Stärke dieser Liegenschaft.

Auf ca. 1.236 m² Grundstücksfläche eröffnet sich die Möglichkeit, ein attraktives Neubauprojekt mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern zu realisieren. Die durch einen Architekten erstellte Potenzialanalyse weist eine mögliche Wohnfläche von insgesamt ca. 704 m² aus und zeigt damit ein äußerst interessantes Entwicklungspotenzial für eine marktgerechte und wirtschaftlich überzeugende Bebauung.

Gerade Doppelhäuser und Reihenhäuser zählen im Münchner Wohnungsmarkt zu den besonders gefragten Wohnformen. Sie verbinden den Wunsch nach eigenem Haus, privaten Außenbereichen und familienfreundlichem Wohnen mit einer effizienten und wertschöpfenden Grundstücksnutzung. Für Projektentwickler, Bauträger und Investoren ergibt sich hier die Chance, ein modernes Wohnensemble mit hoher Nachfrageperspektive zu schaffen.

Die großzügige Grundstücksfläche ermöglicht eine klare Projektstruktur mit mehreren Einheiten, privaten Gartenanteilen, Terrassen und einer zeitgemäßen Architektur. Damit bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für ein Neubauvorhaben, das sowohl im Einzelvertrieb als auch unter Renditegesichtspunkten besonders attraktiv erscheint.

In einem Marktumfeld, in dem entwicklungsfähige Grundstücke dieser Größenordnung kaum verfügbar sind, bietet dieses Objekt eine seltene Gelegenheit, vorhandenes Potenzial gezielt in hochwertigen und nachgefragten Wohnraum umzusetzen.

Ein Grundstück mit Substanz. Ein Projekt mit Wertschöpfungspotenzial. Eine Chance, die sich in dieser Form nur selten bietet.

Objektnummer: 26225032 - 81245 München – Aubing

Ausstattung und Details

Highlights:
- Großzügige 1.236 m² – ideal für Neubau, Mehrgenerationenwohnen oder Projektentwicklung
- Nähe zur Aubinger Lohe – großes Landschaftsschutzgebiet mit hohem Freizeitwert
- Privatsphäre und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Exzellente Anbindung – kurze Wege in die Münchner Innenstadt und zu öffentlichem Nahverkehr
- Bebauung nach §34 BauGB

Objektnummer: 26225032 - 81245 München – Aubing

Alles zum Standort

Der begehrte westliche Stadtteil Aubing zeichnet sich durch hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert aus.
"Ubingen" hieß Aubing einst, als es im Jahr 1010 erstmals erwähnt wurde. Damals schenkte Heinrich II. den Ort dem Kloster Polling und die Edlen der Ubingen als Ministerialen der Stiftung Polling ließen sich hier nieder. Ab 1450 wurde Aubing zudem Hofmark des Kloster Ettals - und Sitz des klösterlichen Amtsmannes mit weitreichenden politischen Rechten. Bis ins 19. Jahrhundert galt Aubing als kirchliche Metropole im Münchner Westen.
Im Jahr 1808 wurde Aubing schließlich zur selbstverwalteten Gemeinde. Bis zur Eingemeindung im Jahr 1942 galt das Dorf als größte Landgemeinde Bayerns.
Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, der nur wenige Minuten entfernten S-Bahn-Station Aubing ist die Innenstadt in 20 Minuten bequem zu erreichen. Mit dem PKW ist das Zentrum innerhalb von 25 Minuten zu erreichen. Die Autobahn München-Stuttgart bzw. Salzburg (A8) sind nur wenige Fahrminuten entfernt.
Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der Nähe ausreichend vorhanden. Außerdem bieten die 2011 erbauten " Pasing-Arcaden" im benachbarten Stadtteil Pasing zusätzlich circa 150 verschiedene Geschäfte von Drogerien, Modeboutiqen und Lebensmittelmärkten bis hin zu Lifestyle-Geschäften und versorgen damit die Besucher mit Gütern des täglichen Bedarfs. Fünf weiterführende Schulen, davon zwei Gymnasien, eine Realschule und zwei Mittelschulen, sieben Grundschulen und zahlreiche Kitas liegen in direkter Umgebung und bieten somit eine perfekte Bildung für Ihre Kinder. Auch liegen 13 Ärzte in und um Aubing in angenehmer Reichweite.

Zu den Naherholungsgebieten zählen die ca. 1,8 m² große Aubinger Lohe, ein Waldstück das Teil des bayerischen Landschaftsschutzgebietes ist und sich ideal für schöne Spaziergänge eignet - und bei Schnee ideal zum Rodeln. Zudem hat man mit dem Langwieder See und dem Lußsee zwei der schönsten Münchner Badeseen in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls einen Besuch wert ist das historische Schloss Freiham im Süden Aubings. Erstmals erwähnt wurde das Gut bereits im Jahr 1136. Das gesamte Gebäudeensemble mit der Heilig-Kreuz-Kirche steht heute unter Denkmalschutz. Weiterhin bieten sich der "Nymphenburger Schlosspark", die Würm, das "Schloss Blutenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend zur Erholung an.

Objektnummer: 26225032 - 81245 München – Aubing

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26225032 - 81245 München – Aubing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com