München

Nymphenburg: Grundstück in Toplage mit genehmigtem Bauvorhaben

Objektnummer: 26225034



KAUFPREIS: 3.450.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1049 m²

Objektnummer: 26225034 - 80638 München

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

Objektnummer: 26225034 - 80638 München

Auf einen Blick

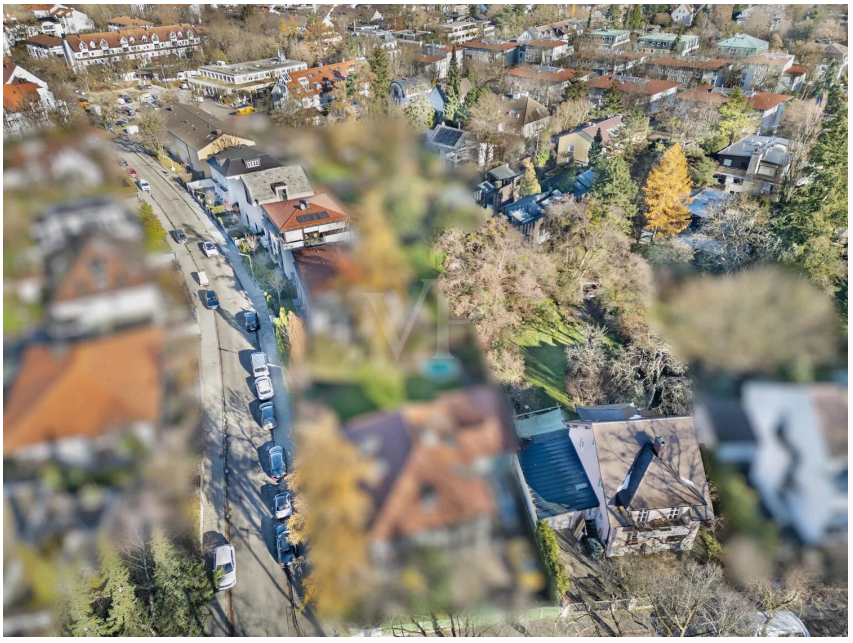
Objektnummer	26225034

Kaufpreis	3.450.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26225034 - 80638 München

Die Immobilie





Objektnummer: 26225034 - 80638 München

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der begehrtesten Wohngegenden Münchens – im charmanten Stadtteil Nymphenburg – ein hochwertiges Wohnprojekt zu realisieren. Auf rund 1.049 m² Grundstücksfläche, einem wunderschön eingewachsenen Garten, entsteht hier der ideale Rahmen für ein Zuhause mit besonderem Charakter.

Die Lage vereint Ruhe und Urbanität auf einzigartige Weise. Umgeben von prachtvollen Stadtvillen und modernen Einfamilienhäusern genießen Sie ein grünes, gewachsenes Umfeld, während der Nymphenburger Schlosspark, der Botanische Garten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegen. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in direkter Umgebung, und auch die Münchner Innenstadt ist schnell erreichbar.

Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung der Landeshauptstadt München vor, die Ihnen eine sofortige und verlässliche Umsetzung ermöglicht. Die genehmigte Planung sieht wahlweise den Bau einer repräsentativen, freistehenden Villa mit rund 656 m² Wohn- und Nutzfläche oder eines großzügigen Doppelhauses mit insgesamt rund 656 m² Wohn- und Nutzfläche, also etwa 328 m² pro Haushälfte, vor.

Dank der klaren, modernen Kubatur eröffnen sich Ihnen äußerst flexible Grundrisslösungen, die sich an nahezu jede Lebenssituation anpassen lassen. Offene, großzügige Wohn- und Lebensbereiche sind ebenso realisierbar wie private Rückzugsräume, separate Einliegerwohnungen oder Home-Office-Lösungen. So entsteht ein Zuhause, das mit Ihren Bedürfnissen wächst – von der jungen Familie bis hin zu einem Mehrgenerationenkonzept.

Dieses Grundstück ist mehr als nur eine Fläche – es ist eine einmalige Chance, in einer der schönsten Lagen Münchens ein architektonisches Statement zu setzen, ein wertbeständiges Investment zu tätigen und einen Ort mit hoher Lebensqualität für Generationen zu schaffen.

* Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

** Bei weiterem Interesse freuen wir uns darauf, für Sie Kontakte zu Architekten und Baufirmen herstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26225034 - 80638 München

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Top-Lage in Nymphenburg – ca. 1.049 m² Grundstück, ruhige Lage mit Blick ins Grüne
* Ruhige Umgebung mit Villencharakter und sehr guter Infrastruktur
* Bestlage für Familien & Individualisten – Nähe zu Schlosspark, Botanischem Garten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten
* Exzellente Anbindung – kurze Wege in die Münchner Innenstadt und zu öffentlichem Nahverkehr
* Genehmigtes Bauvorhaben – Doppelhaus oder freistehende Villa bereits planungsrechtlich gesichert
* Großzügige Flächen – ca. 328 m² Wohn-/Nutzfläche pro Haushälfte (ca. 656 m² gesamt) oder bis zu ca. 650 m² für eine Villa
* Moderne Architektur realisierbar – klare Formensprache, große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume
* Flexible Grundrisse – anpassbar für Familienzuwachs, Home-Office, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen
* Seltene Gelegenheit – hochwertige Neubauoption in einer der begehrtesten Münchner Wohnlagen

Objektnummer: 26225034 - 80638 München

Alles zum Standort

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen Münchens – im charmanten Stadtteil Nymphenburg. Geprägt von prachtvollen Altbauvillen, grünen Alleen und charmanten Plätzen, vereint diese Lage Ruhe, Lebensqualität und urbanes Flair auf ideale Weise.

Der Stadtbezirk Neuhausen- Nymphenburg zählt rund 99.500 Einwohner und gehört zu den kaufkraftstärksten Stadtteilen der Landeshauptstadt. Mit einem Kaufkraftindex von 134,3 und einer Mieterquote von 76,2 % bei gleichzeitig knappem Immobilienangebot bietet dieser Standort ein enormes Potenzial – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die in eine wertstabile Zukunft investieren möchten.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung, das große Handelszentrum am Rotkreuzplatz sorgt für eine umfassende Nahversorgung. Eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und traditionellen Biergärten spiegelt das besondere Lebensgefühl dieses Viertels wider. Der Schlosskanal und der weitläufige Nymphenburger Schlosspark laden zu Spaziergängen in jeder Jahreszeit ein. Für Sport- und Freizeitliebhaber bieten das Dante-Warmfreibad (ganzjährig geöffnet) und der nahe Olympiapark perfekte Möglichkeiten der Erholung und Aktivität.

Familien profitieren von einer hohen Dichte an Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulen in unmittelbarer Umgebung. Die medizinische Versorgung ist mit Arztpraxen, Apotheken und Kliniken optimal abgedeckt.

Auch die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Die U-Bahn-Station „Gern“ der Linie U1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Rotkreuzplatz dient als wichtiger Verkehrsknotenpunkt für Tram- und Buslinien, und die Münchner Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in nur rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A8, A96, A9 und den Mittleren Ring besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz, der Flughafen München ist in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Neuhausen-Nymphenburg ist nicht nur ein historisch gewachsener Stadtteil mit hohem Lebenswert, sondern auch ein zukunftssicherer Standort. Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum, die überdurchschnittliche Kaufkraft und die exzellente Infrastruktur machen diese Lage zu einem der stabilsten und attraktivsten Immobilienmärkte der Stadt. Dieses Grundstück bietet damit die Möglichkeit, ein architektonisch anspruchsvolles Wohnprojekt zu realisieren, das langfristig Wertbeständigkeit, Vermietbarkeit und Entwicklungspotenzial vereint – sei es für ein

exklusives Einfamilienanwesen, ein Mehrgenerationenprojekt oder ein repräsentatives Doppelhauskonzept.

Objektnummer: 26225034 - 80638 München

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: 26225034 - 80638 München

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