München – Obermenzing

Attraktives Südgrundstück mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage von München-Obermenzing

Αριθμός ακινήτου: 26225041



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 895.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 449 m²

Αριθμός ακινήτου: 26225041 - 81245 München – Obermenzing

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

Αριθμός ακινήτου: 26225041 - 81245 München – Obermenzing

?? ??? ?????

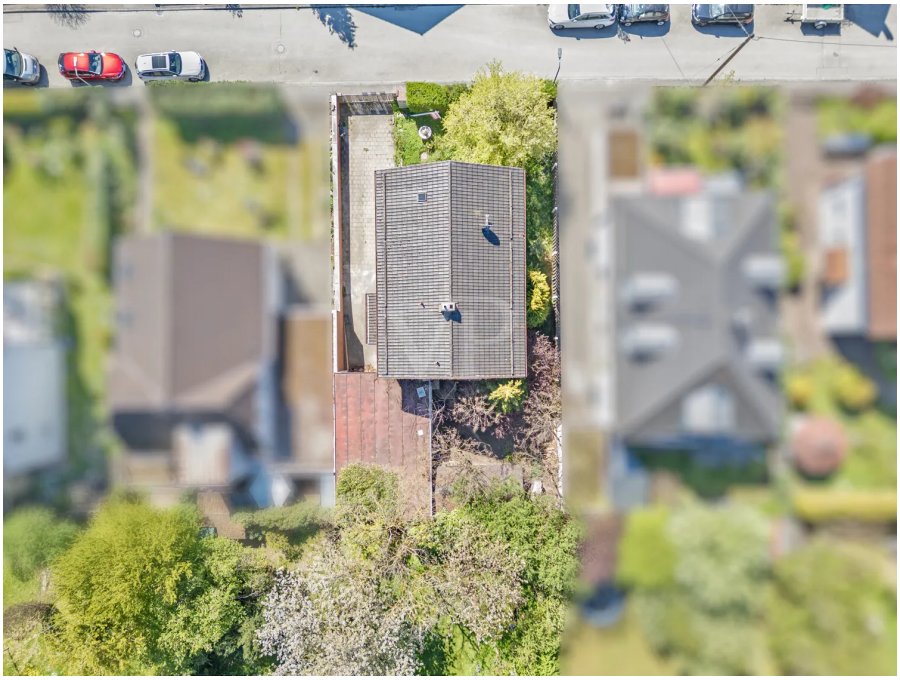
??????? ????????	**26225041**

???? ??????	**895.000 EUR**
????? ????????????	**????????**
?????????	**????????? ???????? 3,57 % (????. ???) ??? ??? ?????????????????? ????? ??????**
??????	**?????**

Αριθμός ακινήτου: 26225041 - 81245 München – Obermenzing

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26225041 - 81245 München – Obermenzing

??? ????? ????????

In begehrter Wohnlage von München-Obermenzing bieten wir Ihnen dieses ca. 449 m² große, sonnige Südgrundstück mit attraktivem Entwicklungspotenzial an. Das Grundstück ist derzeit mit einem ausbaufähigen Zweifamilienhaus bebaut, das über zwei getrennte Wohneinheiten, ergänzende Flächen im Untergeschoss sowie mehrere separate Eingänge verfügt.

Der Fokus liegt jedoch insbesondere auf der Grundstückssituation: Die südliche Ausrichtung, die gewachsene Umgebung und die gefragte Lage im Münchner Westen schaffen eine interessante Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Ob umfassende Modernisierung des Bestands, konzeptionelle Neuausrichtung oder perspektivische Entwicklung des Grundstücks – hier eröffnet sich eine vielseitige Ausgangslage für Käufer mit Weitblick.

Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB und orientiert sich an der prägenden Bebauung der näheren Umgebung. Maßgeblich sind dabei insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Grundsätzlich bedeutet dies, dass sich ein mögliches Vorhaben in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügen muss und sich die baulichen Möglichkeiten aus der umliegenden Bebauungsstruktur ableiten.

Gerade dieses Umfeld unterstreicht die Attraktivität des Grundstücks: Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Grundstücken und einer angenehmen, familienfreundlichen Wohnatmosphäre. Obermenzing zählt zu den besonders nachgefragten Wohnlagen im Münchner Westen und verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Freizeitangebote sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Insgesamt bietet dieses Grundstück eine attraktive Kombination aus gewachsener Wohnlage, sonniger Ausrichtung, bestehender Bausubstanz und weiterem Entwicklungsspielraum. Damit eignet es sich sowohl für Eigennutzer, die ein individuelles Wohnkonzept realisieren möchten, als auch für Käufer, die das Potenzial des Grundstücks in einer gefragten Münchner Lage nutzen möchten.

Αριθμός ακινήτου: 26225041 - 81245 München – Obermenzing

?????????????? ??? ???????

HIGHLIGHTS:

*** Ca. 449 m² großes, sonniges Südgrundstück in begehrter Wohnlage von München-Obermenzing**

*** Kein Bebauungsplan vorhanden – Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB und damit nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung**

*** Attraktive Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte**

*** Derzeit bebaut mit einem ausbaufähigen Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten**

*** Potenzial für Modernisierung, konzeptionelle Neuausrichtung oder perspektivische Grundstücksentwicklung**

*** Gewachsene Nachbarschaft mit gepflegten Wohnhäusern und familienfreundlicher Wohnatmosphäre**

*** Ruhiges, grünes Wohnen im gefragten Münchner Westen**

*** Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlicher Anbindung in gut erreichbarer Nähe**

Αριθμός ακινήτου: 26225041 - 81245 München – Obermenzing

??? ??? ??? ?????????

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Obermenzing, einem der besonders gefragten Stadtteile im Münchner Westen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, einer aufgelockerten Bebauung sowie einem angenehm grünen und familienfreundlichen Charakter. Hier verbindet sich eine zurückgezogene, behütete Wohnatmosphäre mit der Nähe zu einer sehr guten Infrastruktur und den Vorzügen eines etablierten Stadtteils.
Obermenzing steht für ein hochwertiges, ruhiges Wohnen mit viel Grün, gewachsenen Nachbarschaften und einer angenehmen Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und villenähnlicher Bebauung. Besonders die Nähe zur Würm, zur Blutenburg und zu den umliegenden Grünflächen verleiht dem Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren, Spielplatzbesuche oder entspannte Stunden im Grünen lassen sich hier bequem in den Alltag integrieren.
Die unmittelbare Mikrolage überzeugt durch ihren wohnlichen und geschützten Charakter. Das direkte Umfeld ist überwiegend von Anliegerstraßen und ruhigen Wohnbereichen geprägt, wodurch eine angenehme Privatsphäre und ein hohes Maß an Lebensqualität entstehen. Gleichzeitig befinden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen, Kindergärten und Schulen, im näheren Umfeld und sind je nach Ziel bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.
Auch für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen. Das Quartier ist überschaubar, grün und gewachsen; Bildungs- und Betreuungsangebote sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Die Nähe zu den Grünanlagen Obermenzings und zur Blutenburg schafft zusätzliche Möglichkeiten für Erholung, Bewegung und gemeinsame Freizeitgestaltung.
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Über nahegelegene Busverbindungen besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an den Pasinger Bahnhof. Dieser bietet mit S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsanschlüssen eine komfortable Verbindung in die Innenstadt, ins Münchner Umland und darüber hinaus. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen des Münchner Westens gut erreichbar.
Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen, guter Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und starker Anbindung. Sie eignet sich ideal für alle, die eine gewachsene Wohnadresse in Obermenzing suchen und Wert auf Lebensqualität, Alltagstauglichkeit und ein angenehmes Umfeld legen.

Αριθμός ακινήτου: 26225041 - 81245 München – Obermenzing

????? ???????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26225041 - 81245 München – Obermenzing

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sascha Hadeed

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com