München – Waldtrudering

Eigennutzer aufgepasst! idyllisches Grundstück

Objektnummer: 26391033



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 405 m²

Objektnummer: 26391033 - 81827 München – Waldtrudering

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

Objektnummer: 26391033 - 81827 München – Waldtrudering

Auf einen Blick

Objektnummer	26391033
Wohnfläche	ca. 100 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1956

Kaufpreis	850.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Abrissobjekt

Objektnummer: 26391033 - 81827 München – Waldtrudering

Die Immobilie



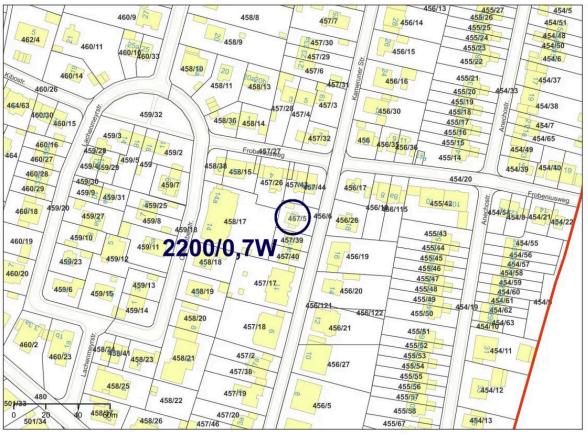


Objektnummer: 26391033 - 81827 München – Waldtrudering

Die Immobilie

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München
- Geschäftsstelle -
Marsstr. 22
80335 München
Tel.: 089-233787378
Fax: 089-233787440
gutachterausschuss@muenchen.de

Stichtag des Bodenrichtwertes:
01.01.2026
Ihre Abfrage (Adresse)
Kameruner Straße 13
Gefundenes Flurstück:
Trudering - 457/5



Maßstab 1:1500 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Objektnummer: 26391033 - 81827 München – Waldtrudering

Ein erster Eindruck

- Aktuell ist das Bestandshaus noch vermietet. -

Ein Baugrundstück in Waldtrudering mit ca. 405 m² für Ihren Neubau nach eigenem Plan: Das ist der Kern dieses Angebots. Der Kaufpreis von 850.000 € entspricht rechnerisch ca. 2.099 € je m² Grundstücksfläche. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München weist für diese Lage zum 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 2.200 € je m² bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 aus.
Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, also nach der Eigenart der näheren Umgebung. Denkbar ist ein Doppelhaus oder ein kleines Mehrfamilienhaus. Gegenüber dem heutigen Bestand mit ca. 100 m² Wohnfläche lässt sich bei einem Neubau voraussichtlich eine deutlich größere Fläche realisieren. Die konkrete Ausnutzung klären Sie verbindlich über einen Vorbescheid oder Bauantrag.

Objektnummer: 26391033 - 81827 München – Waldtrudering

Alles zum Standort

Waldtrudering gehört zum Münchner Stadtbezirk 15 Trudering-Riem und liegt im Osten der Stadt, direkt an der Grenze zur Gemeinde Haar. Das Viertel ist von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern auf durchgrünten Grundstücken geprägt. Das Grundstück liegt in einer Wohnstraße, die Bundesstraße B 304 verläuft in der Nähe. Im direkten Umfeld finden sich Arztpraxen, eine Zahnarztpraxis, ein Bäcker, ein Fitnessstudio, ein Kinderhaus und eine Fachoberschule. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie entlang der B 304 sowie in Trudering und Haar. Der Alltag funktioniert auch ohne Auto: Buslinien halten in der näheren Umgebung, die S-Bahn-Station Gronsdorf mit der Linie S4 erreichen Sie zu Fuß in ca. 15 Minuten. Am Bahnhof Trudering besteht zusätzlich Anschluss an die U-Bahn-Linie U2. Mit dem Rad sind Trudering und Haar in wenigen Minuten erreichbar. Grün liegt vor der Tür: Ein Freizeitgelände mit Grünflächen ist in wenigen Gehminuten erreichbar, die Waldgebiete im Münchner Osten bieten Raum für Sport und Bewegung. Die S-Bahn-Fahrt bis zum Marienplatz dauert ca. 20 Minuten. Mit dem Pkw erreichen Sie die Autobahnen A 94 und A 99 in ca. 10 Minuten und den Flughafen München in ca. 35 Minuten. Eine Lage mit kurzen Wegen, verlässlicher Anbindung und klarer Infrastruktur: die sachliche Grundlage für eine Investition in ein neues Haus.

Objektnummer: 26391033 - 81827 München – Waldtrudering

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26391033 - 81827 München – Waldtrudering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com