

# ROOMS4-Reizvolles Grundstück für Wohnbebauung in ruhiger gesuchter Wohnlage in Berg am Laim/Trudering

81825 München, Grundstück zum Kauf

Objekt ID: GR-1308-40



Kaufpreis: **2.100.000 EUR**



## ROOMS4-Reizvolles Grundstück für Wohnbebauung in ruhiger gesuchter Wohnlage in Berg am Laim/Trudering

Objekt ID	GR-1308-40
Objekttyp	Grundstück
Adresse	(München-Ost) 81825 München
Grundstück ca.	938 m <sup>2</sup>
Bebaubar nach	§ 34 Nachbarschaftsbebauung
Erschließung	vollerschlossen
Käuferprovision	f. d. Käufer 3,57 % incl. 19% MwSt. v. Kaufpreis
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.340,43 EUR
Kaufpreis	2.100.000 EUR



## Objektbeschreibung

Heute können wir Ihnen ein herrliches Baugrundstück mit Altbestand in gesuchter Wohnlage in Berg am Laim/Trudering anbieten.

Das Grundstück ist ca. 938 m<sup>2</sup> groß und besticht durch seine sonnige naturverbundene Lage. Eine angenehme Nachbarschaft mit vielen gepflegten Häusern macht das Wohnen insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach § 34 BauGB (umliegende Bebauung).

Gemäß gültigem Bauvorbescheid und beiliegendem Lageplan kann ein Baukörper mit maximal 14,25 m x 12,675 m gebaut werden. Für den hinteren Teil des Grundstücks gibt es momentan kein Baurecht. Allerdings kann das dort bestehende ca. 6,00 m x 7,00 m große Gartenhaus reizvoll umgebaut werden.

Damit kann auf dem Grundstück eine Villa oder ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als Mehrgenerationenhaus bis zu einer Wohn-/Nutzfläche von über 400,00 m<sup>2</sup> gebaut werden.

Für den Bau eines Doppelhauses gibt es zwei Alternativen.

Einmal kann das Grundstück längsgeteilt werden. Hier hat jede Doppelhaushälfte ca. 469 m<sup>2</sup> Grundstück und bis zu ca. 240,00 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche.

Zum anderen kann das Grundstück quergeteilt werden. Gemäß beiliegendem Lageplan entsteht vorne eine Doppelhaushälfte mit einem Grundstücksanteil von nur ca. 203 m<sup>2</sup>, die entsprechend günstig und auch als Kapitalanlage interessant ist, da sie gut vermietet und jederzeit verkauft werden kann.

Hinten kann eine Villenhälfte mit einem herrlichen ungeteilten Garten gebaut werden, der durch die Renovierung des vorhandenen reizvollen Gartenhauses noch wesentlich aufgewertet werden kann.

## Sonstiges

Bitte setzen Sie sich mit Herrn Hofmann - am besten mobil unter 0176 / 21 11 94 09 - in Verbindung, wenn Sie Interesse an unserem Wohnangebot haben.

Er vereinbart mit Ihnen gerne einen Besichtigungstermin, bei dem Sie sich von der schönen Lage des Grundstücks überzeugen können.



## Lage

Das Grundstück liegt ruhig und verkehrsgünstig zwischen den beliebten Münchner Stadtteilen Berg am Laim/Trudering in einem gewachsenen gefragten Wohngebiet nicht weit vom Ostpark und dem Michaelibad entfernt.

Die U-Bahnstationen Michaelibad und Kreillerstraße sind leicht erreichbar. Über die Bundesstraße B 304 und die nahe gelegenen Autobahnen besteht eine gute Verkehrsverbindung in die Innenstadt und die nahe gelegenen Freizeit- und Erholungsgebiete in den Alpen und an den Bayerischen Seen.

Auch die übrige Infrastruktur lässt nichts zu wünschen übrig: Einkaufsmöglichkeiten aller Art, zahlreiche Kindergärten, -krippen und -horte, Grund- und weiterführende Schulen, so auch das Truderinger Gymnasium, vielfältige Gastronomie und gute ärztliche Versorgung - hier finden Sie alles, was Sie zu einem schönen sorgenfreien Wohnen brauchen.



