

81739 München

Ca. 1.000 m² Grundstück in Waldperlach – EFH mit vielseitigem Entwicklungspotenzial



Nils Pedersen
Immobilienmakler (IHK)

Kaufpreis
1.480.000 €

Wohnfläche
121 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur
Immobilien GmbH

Nils Pedersen
089904204680
np@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	127 m ²
Wohnfläche	121 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	1.018 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.480.000 €
Aussen-Courtage	2,98 % inkl. 19 % MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-05-20
Endenergiebedarf	563.80
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Öl
------------	----

Objekt-Titel

Ca. 1.000 m² Grundstück in Waldperlach – EFH mit vielseitigem Entwicklungspotenzial

Lage-Beschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in begehrter Wohnlage im Münchner Stadtteil Perlach – einem gewachsenen Umfeld, das seit Jahren zu den gefragtesten Wohnadressen im Münchner Südosten zählt. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, viel Grün und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Online-ID:
MBHWBDNE

Objekt-Nr.:
1000-302



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Grundstücke dieser Größenordnung und Lagequalität sind in München inzwischen zu einer echten Seltenheit geworden. Umso besonderer ist die Möglichkeit, an einem Ort wie diesem neuen Wohnraum und langfristige Lebensqualität zu schaffen.

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, verkehrsberuhigten Straßen und einer gewachsenen Nachbarschaft. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität – ein Umfeld, das entspanntes Wohnen mit urbaner Nähe verbindet.

Besonders hervorzuheben ist die ausgeprägte Familienfreundlichkeit der Lage: Kindergärten, Schulen sowie Spielplätze und Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieses Standorts.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die S-Bahn-Station Neubiberg ist in etwa 10–12 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird dies durch die gute Erreichbarkeit der Autobahn A99, die zusätzliche Flexibilität im Alltag bietet.

So entsteht eine Wohnlage, die ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit verbindet – eine Wohnqualität, die im Münchner Raum selten geworden ist.

Entfernungen im Überblick:

- S-Bahn-Station Neubiberg: ca. 10–12 Gehminuten
- Bushaltestelle: ca. 300–400 m
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs: schnell erreichbar
- Kindergärten und Schulen: in der näheren Umgebung
- Grünanlagen und Spielplätze: bequem erreichbar
- Autobahn A99: ca. 5–7 Fahrminuten
- Münchner Innenstadt: ca. 20 Minuten mit der S-Bahn
- Flughafen München: ca. 40–45 Minuten

Ausstattungs-Beschreibung

Wohnhaus

- Bestehendes Einfamilienhaus mit ca. 121 m² Wohnfläche
- Voll unterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garage mit 2 Stellplätzen direkt am Haus
- Beheizung über Ölheizung
- Bestehende Gebäudesubstanz mit Potenzial zur individuellen Sanierung und Modernisierung

Grundstück & Außenbereich

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.018 m²
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Großzügiger Garten mit viel Platz für Erholung, Spiel und individuelle Gestaltung
- Bereits vorhandene Poolausgrabung

Entwicklungspotenzial

- Großzügiges Grundstück mit interessantem Potenzial zur Weiterentwicklung des bestehenden Wohnhauses oder für eine alternative Neubebauung
- Kein Bebauungsplan – planungsrechtliche Beurteilung grundsätzlich nach § 34 BauGB und der prägenden Bebauung der näheren Umgebung
- Vielseitige Umgebungsbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie größeren Wohngebäuden mit mehreren Geschossebenen
- Aktuelle GFZ des Bestands: ca. 0,24
- Die Bodenrichtwertkarte weist für die entsprechende Bodenrichtwertzone eine GFZ von 0,7 aus
- Nach unverbindlicher fachlicher Ersteinschätzung besteht grundsätzlich Potenzial für eine Erweiterung bzw. Nachverdichtung des Bestands oder eine alternative Neubebauung mit zusätzlicher Wohnfläche

Besondere Merkmale

- Seltene Kombination aus großzügigem Grundstück und bestehendem Wohnhaus
- Ideal für Familien mit Platzbedarf und individuellen Gestaltungsideen

Hinweis: Eine abschließende Prüfung der konkreten Genehmigungsfähigkeit wurde bislang nicht vorgenommen. Art und Umfang einer möglichen Erweiterung oder Neubebauung sind im Rahmen der individuellen Planung sowie mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem neue Wohnideen entstehen und langfristige Lebensqualität ihren Platz findet.

In begehrter Lage von Waldperlach erwartet Sie dieses außergewöhnliche Anwesen auf einem rund 1.018 m² großen Grundstück – eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit viel Freiraum und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Bereits die private Zufahrt vermittelt ein angenehmes Gefühl von Ruhe und Privatsphäre und führt auf ein Grundstück, das mit seiner Größe, dem eingewachsenen Garten und seiner geschützten Lage Qualitäten bietet, die im Münchner Stadtgebiet nur noch selten zu finden sind.

Das bestehende Einfamilienhaus mit ca. 121 m² Wohnfläche befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand und bietet die ideale Grundlage für eine vollständige Neugestaltung. Ob eine Kernsanierung mit zeitgemäßer Erweiterung oder die Verwirklichung eines Neubaus – dieses Anwesen eröffnet Ihnen die Freiheit, den zukünftigen Lebensmittelpunkt ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Zusätzlich unterstreicht die gewachsene Umgebungsbebauung das interessante Entwicklungspotenzial des Grundstücks: Im näheren Umfeld finden sich neben klassischen Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser sowie größere Wohngebäude mit mehreren Geschossebenen. Da für das Grundstück kein Bebauungsplan besteht, richtet sich eine mögliche bauliche Weiterentwicklung grundsätzlich nach § 34 BauGB und damit nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung. Damit ergeben sich interessante Perspektiven, den vorhandenen Bestand weiterzudenken oder das Grundstück im Rahmen einer Neubebauung neu zu entwickeln.

Besonders beeindruckend ist der großzügige Garten. Eingewachsen, ruhig und mit viel Abstand zu den Nachbarhäusern bietet er den idealen Rahmen für Familien, Naturliebhaber oder alle, die sich nach mehr Freiraum sehnen. Hier entsteht ein Ort, an dem Kinder unbeschwert spielen, gemeinsame Stunden im Grünen genossen werden und ein Zuhause wachsen kann, das perfekt zu den eigenen Lebensplänen passt.

Grundstücke dieser Größenordnung sind in Waldperlach inzwischen eine echte Seltenheit. Umso wertvoller ist die Möglichkeit, Wohnen nicht nur neu zu denken, sondern dauerhaft nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Ob Sie den Charakter des bestehenden Hauses neu interpretieren oder ein modernes Zuhause von Grund auf entstehen lassen – dieses Anwesen bietet die passende Grundlage für beides.

Auch die Lage trägt maßgeblich zur besonderen Attraktivität der Immobilie bei. Die gewachsene Nachbarschaft, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie die gute Anbindung an die Münchner Innenstadt schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben und verbinden ruhiges Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit.

Ein Anwesen für Menschen, die nicht nach einer Standardimmobilie suchen, sondern nach einem Ort mit Seltenheitswert – und der Möglichkeit, daraus ihr ganz persönliches Zuhause für die Zukunft entstehen zu lassen.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

2,98 % Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1968 aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen auch wirklich erbaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Einzelne Bildbestandteile wurden teilweise unter Einsatz moderner KI-Technologie bearbeitet, insbesondere hinsichtlich Begrünung und Lichtstimmung. Die Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten.

Exposé Stand: 05.09.2026 - Änderungen vorbehalten





