

81739 München

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



Kaufpreis

1.480.000 €

Grundstücksfläche

1018 m²

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Nils Pedersen

089904204680

np@remax-prime.de

Flächen

Grundstücksfläche 1.018 m²

Energieausweis

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

Preise & Kosten

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

Zustand

bebaubar nach	§34 Nachbarschaft
Erschliessung	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

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

Lage-Beschreibung

Das angebotene Grundstück 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.

Die großzügige Grundstückssituation in Verbindung mit der gewachsenen Wohnlage eröffnet hier besondere Möglichkeiten für eine langfristige und individuelle Wohnperspektive.

Online-ID:
CBSBZVVQ

Objekt-Nr.:
1000-301



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

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

Grundstück & Lage:

- Grundstückgröße: ca. 1.018 m²
- Private, zur Grundstücksfläche gehörende Zufahrt
- Zurückversetzte und angenehm geschützte Grundstückssituation
- Großzügiger, eingewachsener Garten mit gewachsenem Baumbestand
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Waldperlach
- Grundstück vollständig erschlossen

Altbestand:

- Bestehendes Einfamilienhaus mit ca. 121 m² Wohnfläche
- Baujahr 1968
- Vollständig unterkellert
- Sanierungsbedürftiger Bestand mit Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung

Neugestaltung

- Garage vorhanden
- Beheizung über Ölheizung

Entwicklungspotenzial:

- Perspektiven für Modernisierung und mögliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung des bestehenden Wohnhauses
- Alternativ interessante Möglichkeiten für eine mögliche Neubebauung
- Kein Bebauungsplan – planungsrechtliche Beurteilung grundsätzlich nach § 34 BauGB und der prägenden Bebauung der näheren Umgebung
- Umgebungsbebauung u. a. 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

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

Dieses außergewöhnlich großzügige Grundstück in begehrter Lage von Waldperlach vereint etwas, das im Münchner Stadtgebiet zunehmend selten geworden ist: viel Fläche, eine angenehm zurückversetzte Grundstückssituation und vielseitige Perspektiven für die zukünftige Nutzung.

Auf insgesamt ca. 1.018 m² Grundstücksfläche bietet sich hier ein besonderes Maß an Ruhe, Privatsphäre und gestalterischem Freiraum. Die private Zufahrt ist Bestandteil des Grundstücks und führt das Anwesen von der Straße zurückversetzt in eine geschützte Wohnlage – ein besonderer Vorteil für alle, die Privatsphäre und Abstand zum Straßenraum schätzen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein bestehendes Einfamilienhaus mit ca. 121 m² Wohnfläche und vollständiger Unterkellerung. Der sanierungsbedürftige Bestand eröffnet unterschiedliche Perspektiven: von einer umfassenden Modernisierung über eine mögliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung bis hin zu einer alternativen Neubebauung.

Besonders interessant ist dabei die gewachsene Umgebungsbebauung. 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.

Eine erste unverbindliche fachliche Einschätzung sieht vor diesem Hintergrund grundsätzlich Potenzial, zusätzliche Wohnfläche durch eine Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudes oder im Rahmen einer alternativen Neubebauung zu schaffen.

Damit eröffnet das Grundstück unterschiedliche Perspektiven: für Eigennutzer und Familien, die den vorhandenen Bestand nach ihren Vorstellungen weiterentwickeln möchten, ebenso wie für Interessenten, die das Grundstück perspektivisch vollständig neu denken möchten.

Der großzügige und eingewachsene Garten unterstreicht den besonderen Charakter des Anwesens. Viel Grün, gewachsener Baumbestand und die zurückversetzte Lage schaffen ein Wohnumfeld mit hoher Privatsphäre – und das bei gleichzeitig guter Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Ein Grundstück für Menschen, die nicht nur den heutigen Bestand sehen, sondern die Möglichkeiten, die sich daraus entwickeln können.

Welche konkrete bauliche Entwicklung – insbesondere hinsichtlich Gebäudetyp, Wohnfläche, Anzahl möglicher Wohneinheiten, Geschossigkeit, Kubatur und Abstandsflächen – tatsächlich genehmigungsfähig ist, wurde bislang nicht abschließend geprüft. Eine verbindliche Beurteilung kann ausschließlich im Rahmen einer individuellen Planung und durch die zuständigen Behörden erfolgen.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

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

Wir haben die Flächen zur GrundstücksgroÙe nicht überprüft, bzw. nachgemessen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

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.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

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

Impressionen



