

82049 Pullach

Exklusive Wohnlage in Pullach - Grundstück mit Altbestand / Abbruch ZFH im Erbbaurecht zu vergeben



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
124 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer
0803115011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m ²
Zimmer	5
Grundstücksfläche	1.281 m ²

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	132.921,93 €
provisionspflichtig	ja
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Objekt-Titel

Exklusive Wohnlage in Pullach - Grundstück mit Altbestand / Abbruch ZFH im Erbbaurecht zu vergeben

Lage-Beschreibung

Pullach im Isartal gehört zu den exklusivsten Wohnlagen im Münchner Süden. Eingebettet in eine gewachsene, grüne Umgebung mit altem Baumbestand, verbindet sie die Ruhe einer hochwertigen Wohngegend mit einer Infrastruktur, die in dieser Form nur selten zu finden ist. Die Lage bietet ein außergewöhnlich harmonisches Zusammenspiel aus Natur, urbaner Nähe und erstklassiger Versorgung.

Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer angenehm zurückhaltenden Bebauung. Die Nähe zu den Isarauen schafft ein naturnahes Wohngefühl, das dennoch perfekt an München angebunden ist. Die Straße selbst ist ruhig, mit geringem Verkehrsaufkommen – ideal für Familien und anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Privatsphäre und ein hochwertiges Umfeld legen.

Einkaufsmöglichkeiten:

Ortszentrum Pullach – ca. 800 m mit Supermärkte, Bäckereien, Metzgerei, Drogerie, Post, Cafés.

Solln / Großhesselohe – ca. 5 min mit Bio-Märkte, Apotheken, Boutiquen, Wochenmarkt.

München-Süd / Forstenried – ca. 10 min dort gibt es große Einkaufszentren und Fachmärkte

.....
Online-ID:
FXERMMCG
.....

Objekt-Nr.:
1645
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Verkehrsanbindung:

S-Bahn Pullach (S7) – ca. 900 m

Direktverbindung nach München Hbf in ca. 18–20 min.

Buslinien – schnelle Anbindung nach Solln und Großhesselohe.

A95 München-Kreuzhof – ca. 7 km / 10 min

A8 München-Salzburg – ca. 12 km / 15 min

Entfernungen über A95 / A8:

München Zentrum – ca. 12–15 km / 15–20 min

Rosenheim – ca. 55 km / 40–45 min

Salzburg – ca. 115 km / 1 h 15 min

Innsbruck – ca. 110 km / 1 h 20 min

Schulen & Kinderbetreuung:

Grundschule Pullach – ca. 600 m

Gymnasium Pullach – ca. 1,2 km

Kitas & Krippen – im Radius von 300–900 m

Ärzte & Apotheken:

Hausärzte, Fachärzte, Kinderärzte – im Ortszentrum Pullach (ca. 800 m).

Apotheken – zwei Standorte im Ort, ca. 700–900 m.

Klinikum Harlaching – ca. 10 min Fahrzeit.

Diverse Banken im Ortszentrum Pullach, ca. 700–900 m.

Freizeit, Natur & Sport

Isarauen / Isartal – ca. 300 m

Perfekt zum Joggen, Spazieren, Radfahren, Stand-Up-Paddling.

Waldgebiete Pullach – fußläufig erreichbar.

Großhesseloher Brücke – beeindruckender Aussichtspunkt über das Isartal.

Sportanlagen Pullach – Fußball, Tennis, Fitness, Leichtathletik.

Golfplatz Thalkirchen – ca. 10 min.

Fazit:

Die Lage des Objektes verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer erstklassigen Infrastruktur. Schulen, Kitas, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und die Isar liegen in unmittelbarer Nähe. Die schnelle Anbindung nach München und in die Alpenregion macht die Adresse besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, der sowohl ländliches Leben als auch städtische Annehmlichkeiten bietet, dann ist Pullach genau das Richtige für Sie.

Ausstattungs-Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS:

Das Haus ist abbruchreif und wird ausschließlich als Grundstück mit Neubaupotenzial angeboten. Ein Energieausweis ist gemäß gesetzlicher Vorgaben nicht erforderlich.

Früher wurde das Objekt mit einer Ölheizung (7500 Liter Tank) beheizt.

Gebäudeabmessungen Altbestand:

Haus: 10,4 m x 8,6 m mit 2 Geschossen

Garage: 15,2 m x 3,7 m

Nebengebäude: 1,5 m x 3,6 m

Dieses Angebot richtet sich an Erbbaurechtsnehmer, die ein Grundstück mit Charakter, Ruhe und großem Potenzial suchen. Das Bestandsgebäude ist abbruchreif und bietet die seltene Chance, ein Neubauprojekt nach eigenen Vorstellungen zu realisieren – eingebettet in eine idyllische, grüne Umgebung.

Objektbeschreibung

Willkommen in Pullach! Hier präsentieren wir Ihnen ein sehr interessantes Baugrundstück im Erbbaurecht mit Altbestand/Abbruch (1x ZFH), Baujahr ca. 1956, in gefragter, sonniger und zentraler Lage, das auf Ihre individuellen Wohnträume wartet.

Das Anwesen wird im Erbbaurecht (mit Gebäudeablöse) vergeben. (Kein Verkauf im "Volleigentum"). Ein entsprechender Erbbaurechtsvertragsentwurf liegt vor. Der/die Bewerber:in muss sich mit dem Erbbaurechtsvertragsentwurf einverstanden erklären. Es ist keine individuelle Verhandlung möglich. Das neu zu bestellende Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 75 Jahren (Wohnnutzung). Gerne können Sie sich das Infoblatt "Erbbaurechtsvergabe" zum Thema "Erbbaurecht" bei uns anfordern.

Vergabeverfahren: Die Vergabe des Grundstücks erfolgt im Vergabeverfahren. Beim Vergabeverfahren können Sie Ihr Angebot individuell abgeben. Ihr abzugebendes Angebot hat dabei zwei Bestandteile – den jährlichen Erbbauzins (wertgesichert), sowie die Gebäudeablöse für das vorhandene Gebäude. Das Mindestangebot für den Erbbauzins beträgt 35,91 €/m²/Jahr. Somit liegt dieser Erbbauzins für das Grundstück mit ca. 1.281 m² bei € 46.000,- jährlich bzw. € 3.833,- monatlich. Der Erbbauzins ist wertgesichert und wird alle 3 Jahre an den Verbraucherpreisindex angepasst. Das Mindestangebot für die Gebäudeablöse liegt bei 0,- €.

Das Grundstück im Erbbaurecht umfasst ein älteres ZFH / (Altbestand / Abbruch) mit 2 Geschossen (Baujahr ca. 1956), Hausschutzraum (Baujahr ca. 1983) und Garage (Baujahr ca. 1957) /Nebengebäude (Baujahr ca. 1988). Nach dem Abbruch bietet das Baugrundstück im Erbbaurecht Ihnen die Möglichkeit, Platz für Ihre ganz persönliche Vision zu schaffen. Der Garten ist Süd - Ost ausgerichtet. Der Zugang zum Haus ist derzeit von Norden.

Laut Eingabeplan von 1956:

Wohnung EG + 1/2 im OG = ca. 71,67 m² (Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Bad, Gäste-WC, Speisekammer, Kinderzimmer OG)

Wohnung OG = ca. 52,96 m² (Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, Bad, Gäste-WC, Speisekammer)

Das bestehende ZFH befindet sich in einem Zustand, der eine wirtschaftliche Sanierung nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt. Aufgrund des Alters, der baulichen Substanz und sichtbarer Feuchtigkeits- und Abnutzungsspuren bietet sich das Objekt ideal für einen vollständigen Neubau an. Das Gebäude wird als Abbruchobjekt angeboten. Das große Grundstück bildet die eigentliche Wertbasis dieser Immobilie. Es bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen, energieeffizienten Einfamilienhauses.

Die bestehende Elektroinstallation entspricht nicht mehr dem heutigen technischen Standard und sollte im Zuge eines Neubaus vollständig erneuert werden.

Die großzügige Fläche von ca. 1.281 m² des Baugrundstücks im Erbbaurecht mit Altbestand/Abbruch bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung Ihres neuen Zuhauses oder nach Ihren Vorstellungen neu zu bauen. Umgeben von einem schönen, eingewachsenen Garten, können Sie hier eine Oase der Erholung schaffen.

Das Objekt steht leer. Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

sonstige Angaben

Sie haben die Möglichkeit, vorläufig bis 15.11.2026 17:00 Uhr ein schriftliches Angebot mittels des uns vorliegenden Selbstauskunftsformulars im verschlossenen Umschlag bei folgender Anschrift abzugeben (selbstverständlich kann eine individuelle Bewerbung – idealerweise mit einer Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts mindestens in der Höhe der Gebäudeablöse – ergänzt werden):

Persönlich/Vertraulich
Herrn Stefan Grandauer
GFH Immobilien GmbH
Stichwort "Vergabeverfahren Objekt ID1645 Pullach, nicht öffnen vor dem 15.11.2026"
Ludwigsplatz 34
83022 Rosenheim

Bei juristischen Personen sind zusätzlich noch folgende Unterlagen vorzulegen:

- Bilanzen der letzten 3-5 Jahre
- Jahresabschlüsse der letzten 3-5 Jahre (wenn vorhanden, Prüfungsberichte von Wirtschaftsprüfer bzw. Steuerberater)
- "Verbale" Bankauskunft (also kein Formular, sondern Textform)

Bis zum Ablauf der Frist haben Interessenten die Möglichkeit, sich mit der Finanzierung & dem Gebäude als solches auseinanderzusetzen! Der Grundstückseigentümer behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wem & zu welchen Bedingungen das Anwesen im Erbbaurecht (mit Gebäudeablöse) vergeben wird.

Die genauen Details zum Ablauf erläutern wir Ihnen gerne persönlich. Auf Nachfrage erhalten Sie von uns:

- Erbbaurechtsvertragsentwurf
- Selbstauskunftsformular

Bei Abschluss eines notariellen Erbbaurechtsvertrages entsteht unsererseits eine Vermittlungs- und/oder Nachweisgebühr für den Käufer/Erbbaurechtsnehmer in Höhe von 132.621,93 € inkl. MwSt.

Berechnungsgrundlage Maklerprovision 3,57 % inkl. MwSt. vom Bodenwert 3.714.900 € (1.281 m² x 2900 € BRW Stand 01.01.2024).

Weitere Kosten für den Käufer:

- Notarkosten und Grundbuchamt: ca. 2,0 % aus der Gebäudeablöse & dem Kapitalwert des Erbbauzinses.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 % aus der Gebäudeablöse & dem Kapitalwert des Erbbauzinses.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Erbbaurechtsgeber und/oder Dritten erhalten haben. Für deren Richtigkeit & Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Erbbaurechtsvertrag.

Für alle weiteren Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sollten Sie sich vorab von außen alleine einen Eindruck machen wollen, bitten wir bei einer Besichtigung Rücksicht auf die umliegenden Gebäudenutzungen zu nehmen.

Sonstiges

Es liegt eine Bauvoranfrage von 2024 über den Abbruch des bestehenden ZFH und Neubau zweier Doppelhaushälften vor. Die vorhandenen HP-Markierungen (Höhenpunkte) mit 0,00 zeigen ein ausgeglichenes Niveau ohne besondere Geländeschwierigkeiten. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) ist anhand der Baunutzungsverordnung von 1977 zu ermitteln.

Informationen zu den Bebauungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan sowie von einer Bauvoranfrage aus dem Jahr 2024 ergeben.:

- gemäß Bebauungsplan der Gemeinde Pullach im Isartal "Art der baulichen Nutzung": "Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte, Reihenhaus) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig"
- im Bebauungsplan ist die GFZ auf 0,3 festgesetzt, im Genehmigungsverfahren wird eine GFZ von 0,32 in Aussicht gestellt.
- Im Bebauungsplan ist die GRZ auf 0,2 festgesetzt
- im Falle einer Realteilung können bei der Stellplatzberechnung die entstehenden Teilgrundstücke separat betrachtet werden.

Standorte für Ersatzpflanzungen bereits vorgesehen (2 bzw. 3 Stück je Standort)

Impressionen



