

Finsing / Neufinsing

# Bauplatz am Seeufer - Natur und Lebensqualität

Objektnummer: 25185021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 438 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25185021 - 85464 Finsing / Neufinsing

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

Objektnummer: 25185021 - 85464 Finsing / Neufinsing

## Auf einen Blick

Objektnummer	25185021	Kaufpreis	599.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



Objektnummer: 25185021 - 85464 Finsing / Neufinsing

## Die Immobilie





Objektnummer: 25185021 - 85464 Finsing / Neufinsing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185021 - 85464 Finsing / Neufinsing

## Ein erster Eindruck

Stellen Sie sich vor, Sie erwachen und Ihr erster Blick fällt auf die glitzernde Oberfläche des Wassers.

In einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen von Neufinsing bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Zum Verkauf steht ein tolles Grundstück, eingebettet in ein attraktives Wohngebiet im Münchner Umfeld. Ein besonderes Merkmal ist der anliegende See, der sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt und dem Anwesen eine ganz besondere Note verleiht. Das Grundstück liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse (Zone 30) und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre sowie eine sichere Umgebung für Familien, Ruhesuchende und alle, die naturnahe Wohnqualität schätzen.

Erschließung & Baugrund – Transparenz von Anfang an. Mit einer Gesamtfläche von 438 m<sup>2</sup> eröffnet dieses Areal zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Die Erschließung ist bereits im Gange und laut Planung bis zum Verkauf abgeschlossen.

Ein entscheidender Vorteil für Ihre Kalkulationssicherheit: Das Baugrundrisiko ist bei diesem Grundstück bereits "entzaubert". Ein umfassendes Bodengutachten liegt schon vor und schafft klare Fakten. Da der Untergrund im oberen Bereich aus Auffüllungen besteht, ist eine Gründung auf dem tieferliegenden, festen Kies empfohlen (z. B. mittels Pfahlgründung oder CSV-Gründung). Ihr Vorteil: Sie kaufen hier nicht die "Katze im Sack", sondern ein Grundstück mit einer klaren technischen Roadmap. Sie und Ihr Architekt wissen sofort, worauf Sie bauen – das spart Zeit und schützt vor bösen Überraschungen während der Bauphase.

Das Grundstück ist ausschließlich für Wohnbebauung ausgewiesen und fügt sich nahtlos in das bestehende Wohngebiet ein. Die über die Jahre gewachsene Nachbarschaft besticht durch gepflegte Anwesen verschiedenster Architekturen. Die Bebauung orientiert sich am gültigen Bebauungsplan, wobei die Dimensionen des Grundstücks flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Vorstellungen zulassen.

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Gemeinde sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs auf kurzen Wegen erreichbar. Durch die hervorragende Anbindung profitieren Sie zudem von einer unkomplizierten Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und des umliegenden Arbeitsplatzangebots sowie dem kulturellen und gastronomischen Angebot der

Metropolregion München – Erding – Markt Schwaben.

Für Naturliebhaber bietet die Lage am See und die Nähe zum Ismaninger Speichersee ein besonderes Plus. Gleichzeitig vereint die Anbindung an städtische Strukturen die Vorteile des Wohnens im Umland mit urbanen Vorzügen.

Das Grundstück stellt eine seltene Gelegenheit für alle dar, die gerne zentral wohnen möchten, ohne auf Ruhe, Wasserblick und Wohnkomfort zu verzichten. Eine Besichtigung dieses besonderen Areals lohnt sich – vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Termin, um die Möglichkeiten vor Ort zu entdecken!

Objektnummer: 25185021 - 85464 Finsing / Neufinsing

## Alles zum Standort

Neufinsing, im begehrten Landkreis Erding gelegen, ist ein Paradebeispiel für die Attraktivität des Münchner Speckgürtels. Die Lage überzeugt durch eine perfekte Symbiose aus ländlicher Idylle und der Nähe zur Weltstadt München. Dank der hervorragenden Anbindung an die Autobahnen A94 und A99 sowie der kurzen Distanz zum Flughafen München (ca. 20 Minuten) ist dieser Standort ein strategischer Knotenpunkt für Pendler und Fachkräfte.

Die Region gilt als wirtschaftliches Kraftzentrum mit exzellenter Zukunftsperspektive und einer entsprechend hohen Wertstabilität auf dem Immobilienmarkt. Zudem hat die Region einen unschätzbaren Freizeitwert: Die weltweit bekannte Therme Erding, der Ismaninger Speichersee und das oberbayerische Voralpenland liegen direkt vor der Haustür. Wer hier wohnt, genießt die Ruhe einer gewachsenen Gemeinde, ohne auf die Vorzüge der nahegelegenen Landeshauptstadt verzichten zu müssen. Ein Standort, der Lebensqualität und erstklassige Wertanlage perfekt miteinander vereint.

Das Grundstück besticht durch seine privilegierte Lage in einer ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Anliegerstraße. Hier verbindet sich privater Rückzug mit einer Infrastruktur der kurzen Wege. Innerhalb eines Radius von nur 10 Gehminuten erreichen Sie alles, was man für den Alltag benötigt: Moderne Supermärkte wie Netto und Edeka, eine Apotheke sowie kompetente Arztpraxen sichern die lokale Versorgung.

Besonders attraktiv für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Die Grund- und Mittelschule Finsing ist nur ca. 900 Meter entfernt und ermöglicht Kindern einen sicheren Schulweg. Auch in puncto Mobilität überzeugt die Adresse: Die fußläufig erreichbare Bushaltestelle bietet eine schnelle Anbindung an den S-Bahnhof Markt Schwaben, von wo aus die S2 direkt ins Münchner Zentrum führt. Für die Freizeitgestaltung stehen Sportvereine, der nahegelegene Ismaninger Speichersee und das ländliche Umfeld in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Diese Lage bietet die seltene Gelegenheit, in einem ruhigen, gewachsenen Umfeld zu leben, während alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar bleiben und das Angebot der Großstadt München in direkter Nähe ist.



Objektnummer: 25185021 - 85464 Finsing / Neufinsing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)