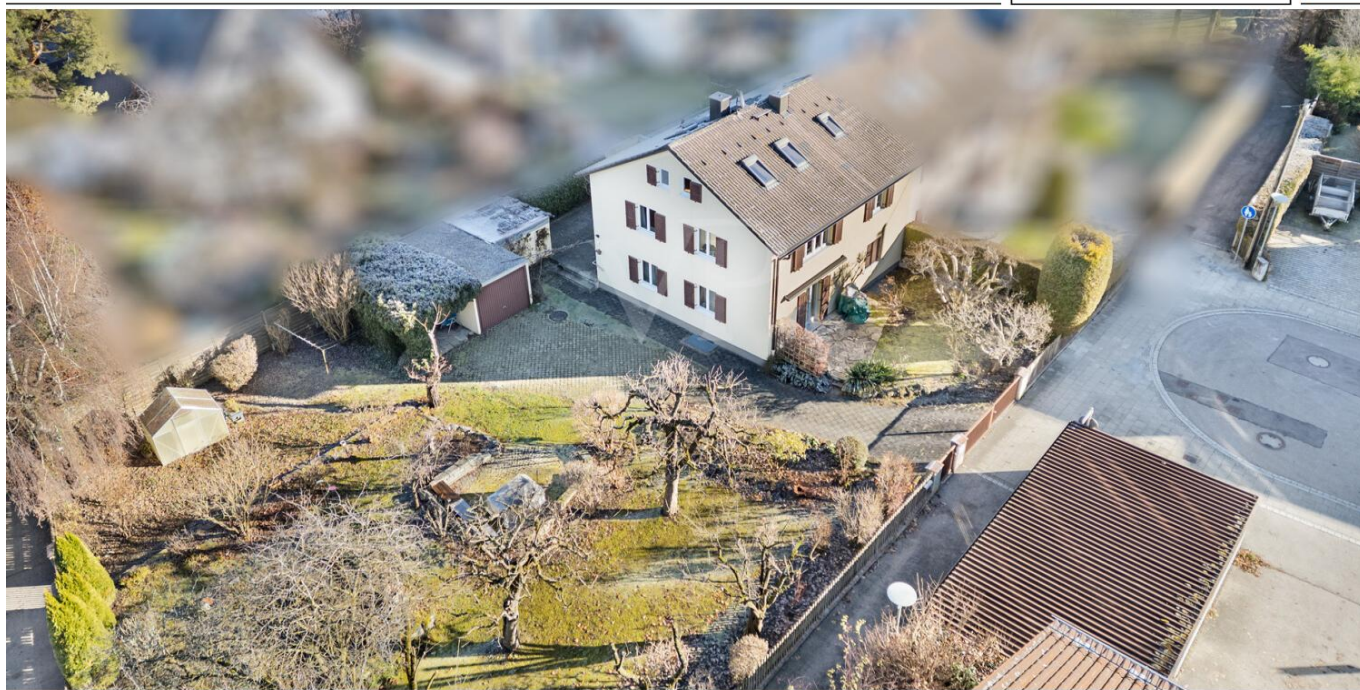


Unterföhring

# Großzügiges Grundstück mit Altbestand und perspektivreicher Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB

Objektnummer: 25118055\_G



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

KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 775 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25118055_G                |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1954                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 1.595.000 EUR   |
| Objektart                  | Grundstück  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005  |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 234.96 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.12.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuerung                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1954           |



Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

## Die Immobilie





Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

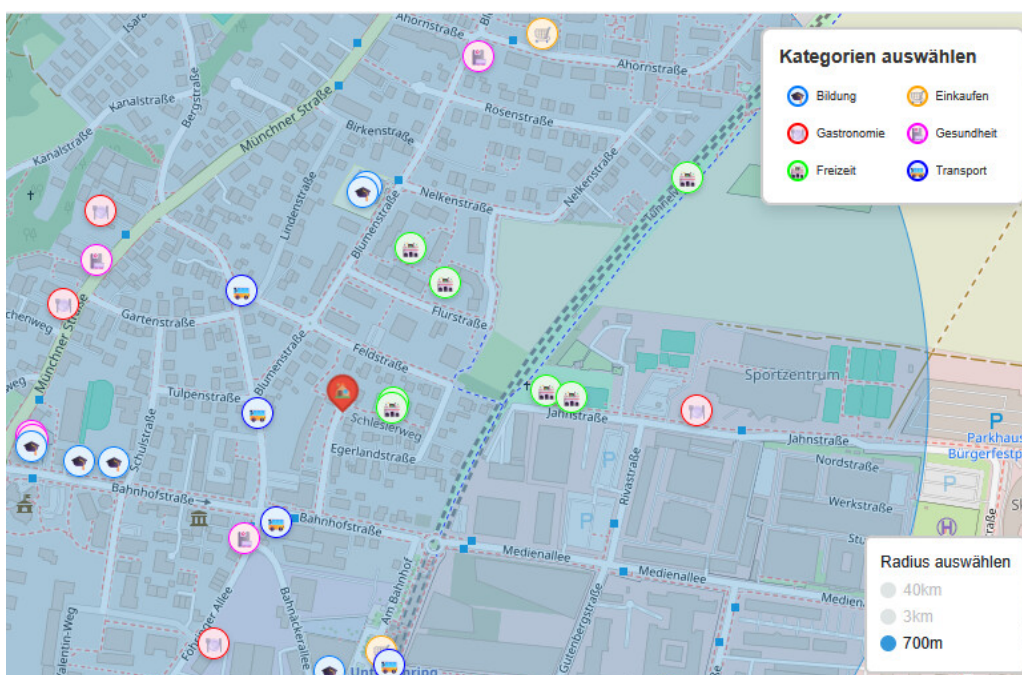
## Die Immobilie





Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

## Die Immobilie



Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

## Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 775 m<sup>2</sup> bietet sich eine seltene Gelegenheit für ein attraktives Neubau- oder Entwicklungsprojekt in gewachsener Wohnlage. Das Grundstück ist derzeit mit einer älteren Doppelhaushälfte bebaut, die als Übergangsnutzung dienen kann, der Fokus dieses Angebots liegt jedoch klar auf dem erheblichen baulichen Potenzial.

Der bestehende Bebauungsplan ist aufgehoben, sodass eine Neubebauung gemäß § 34 BauGB möglich ist und sich an der umliegenden Nachbarbebauung orientiert. In diesem Zusammenhang sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,268 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,535 realisierbar. Damit eröffnen sich vielseitige Optionen – von einer Erweiterung des Bestands über eine Nachverdichtung bis hin zu einem vollständigen Neubauprojekt.

Die Grundstücksgröße und der Zuschnitt bieten eine ideale Grundlage für unterschiedliche Entwicklungskonzepte, sowohl im Einfamilien- als auch im Mehrfamilien- oder Doppelhausbereich (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der öffentliche Nahverkehr mit Busverbindungen und dem fußläufig erreichbaren S-Bahnhof (S8) sind komfortabel erreichbar.

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Bauherren, Investoren und Projektentwickler, die das Potenzial eines großzügigen Grundstücks in gefragter Wohnlage erkennen und realisieren möchten.

Alle Angaben vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung.

Gerne stellen wir Ihnen das Grundstück und seine Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

## Alles zum Standort

Unterföhring präsentiert sich als eine der begehrtesten Vorstadtgemeinden im Münchner Nordosten, die durch ihr dynamisches Wachstum und ihre wohlhabende Bevölkerung besticht. Die Stadt überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, die insbesondere Pendlern zugutekommt, und einer stabilen demografischen Entwicklung, die von einem hohen Anteil an Familien und Berufstätigen geprägt ist. Die Nähe zur Landeshauptstadt München sowie die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere die S-Bahn, schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables und zugleich urbanes Leben. Die medizinische Versorgung auf hohem Niveau rundet das Bild einer lebenswerten und zukunftssicheren Wohnadresse ab.

Der Ortsteil Unterföhring selbst zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre und seine exklusive Wohnqualität aus. Hier verbinden sich die Vorteile einer ruhigen Vorstadt mit der Nähe zu wirtschaftlichen Zentren und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die gewachsene Gemeinschaft und die sichere Umgebung schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Infrastruktur ist optimal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt und bietet eine ausgewogene Balance zwischen beruflicher Mobilität und erholsamen Rückzugsräumen.

Für Familien besonders attraktiv sind die zahlreichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten wie der Kindergarten Blumenstraße und die Grundschule Unterföhring liegen nur etwa drei bis fünf Minuten zu Fuß entfernt und sind bequem über nahegelegene Busstationen wie „Unterföhring, Tulpenstraße“ in zwei Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die Volkshochschule, die vielfältige Lernmöglichkeiten für alle Altersgruppen bietet. Die medizinische Versorgung ist mit Apotheken wie der Feringa Apotheke und mehreren Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können. Die fußläufig erreichbaren Parks und Spielplätze, darunter der Tunnelweg in nur sieben Minuten zu Fuß, laden zu entspannenden Stunden im Grünen und aktiver Freizeitgestaltung ein. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Restaurants und Cafés wie „Hasu“ und das „Jugendcafé cafezinho“, die in fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum geselligen Beisammensein einladen.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit der S-Bahn-Station Unterföhring, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren nahegelegenen Bushaltestellen garantiert eine schnelle und stressfreie Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele. So vereint



dieser Standort die Vorzüge eines familienorientierten Lebensraums mit der Nähe zu urbanen Zentren und einer umfassenden Infrastruktur.

Unterföhring bietet Familien somit ein ideales Umfeld, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbindet und so den Grundstein für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft legt. Hier findet jede Familie ein Zuhause, das Raum für Wachstum, Gemeinschaft und Lebensqualität auf höchstem Niveau schafft.

Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 234.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25118055\_G - 85774 Unterföhring

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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