

Unterföhring

# Großzügiges Grundstück mit Straßenerschließung und Entwicklungspotenzial nach § 34 BauGB.

Αριθμός ακινήτου: 26118055



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 982.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 491 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26118055 - 85774 Unterföhring**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26118055 - 85774 Unterföhring

?? ??? ??????

???????	26118055	???? ??????	982.000 EUR
???????		????? ??????????????	?????????
?????????		<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>	
???????		??????	?????

Αριθμός ακινήτου: 26118055 - 85774 Unterföhring

?? ???????



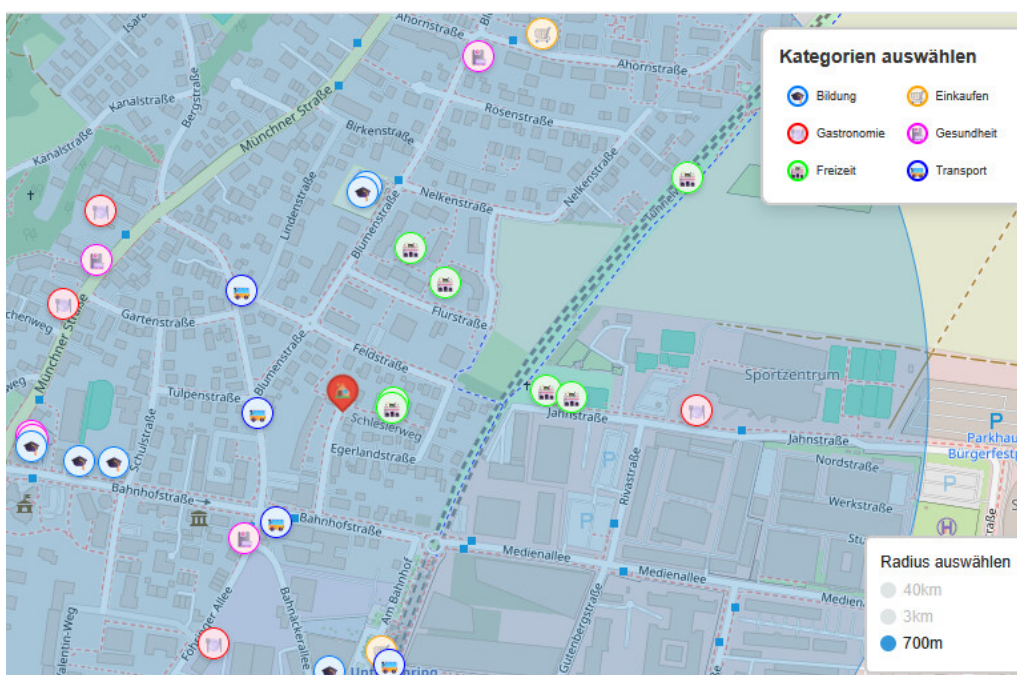
Αριθμός ακινήτου: 26118055 - 85774 Unterföhring

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26118055 - 85774 Unterföhring

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26118055 - 85774 Unterföhring**

**???** **?????** **?????????**

Auf einem großzügigen, bereits real geteilten Grundstück mit ca. 491 m<sup>2</sup> bietet sich eine seltene Gelegenheit zur Realisierung eines Neubauprojekts in einer gewachsenen und begehrten Wohnlage. Das Grundstück wird als reines Baugrundstück ohne Altbestand angeboten und verfügt bereits über eine Straßenerschließung.

Die Erschließung der Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Fernwärme (bzw. Gas, je nach Versorgung) sowie Telekommunikation ist noch herzustellen. Die hierfür anfallenden Kosten werden – je nach Ausführung und Versorger – realistisch auf etwa 15.000 bis 30.000 Euro geschätzt.

Der bisherige Bebauungsplan wurde aufgehoben, sodass eine Neubebauung gemäß § 34 BauGB erfolgt und sich nach Art und Maß der umliegenden Bebauung richtet. Die baulichen Kennzahlen wurden bereits mit dem Bauamt Unterföhring vorbesprochen. Nach aktuellem Stand sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,268 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,535 mindestens realisierbar. Hieraus ergibt sich eine maximale Geschossfläche von rund 263 m<sup>2</sup>. Je nach Grundrisskonzept lässt sich daraus eine Wohnfläche von etwa 245 bis 250 m<sup>2</sup> realisieren (jeweils vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung).

Das Grundstück eignet sich damit hervorragend für die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung.

Die ruhige und familienfreundliche Lage überzeugt gleichzeitig durch ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Busverbindungen und der fußläufig erreichbare S-Bahnhof (S8) gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung.

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Bauherren, Investoren und Projektentwickler, die ein sofort verfügbares Baugrundstück mit klaren Entwicklungsperspektiven in gefragter Wohnlage suchen.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr und vorbehaltlich der endgültigen baurechtlichen Genehmigung.

Gerne präsentieren wir Ihnen das Grundstück und die möglichen Bebauungsoptionen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**Αριθμός ακινήτου: 26118055 - 85774 Unterföhring**

**???** **???** **???** **???????????**

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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26118055 - 85774 Unterföhring**

**????? ????????????**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26118055 - 85774 Unterföhring**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**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)**

???? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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