


## Vorab-Information

### Verkauf eines Baugrundstücks in guter Lage von 81247 München-Obermenzing, Nähe S-Bahnhof Untermenzing

- Grundstücksgröße 572 m<sup>2</sup>
  - mit DHH-Bestandsobjekt Bj. 1964  
WFl. ca. 130 m<sup>2</sup> + Nutzflächen  
voll erschlossen
  - bebaubar nach § 34 BauGB  
5 m Vorgartenzone
- 
- Eine Sanierung des Bestandsgebäudes ist möglich. Die Bausubstanz ist gut, jedoch dem Baujahr entsprechend einfach. Der Keller ist trocken.
  - Aufgrund des Baurechts nach §34 BauGB (wie Nachbarschaft) ist das mögliche Bauvolumen bei weitem nicht ausgeschöpft.
    - Nachbarschaftsbebauung: nördlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus (EG, OG, DG) mit den Maßen von ca. 30 m x 16 m.
    - Auf dem gleich großen Nachbargrundstück im Süden wurde an die bestehende DHH ein weiteres Wohnhaus angebaut. Ein ähnlicher Anbau wäre auch auf diesem Grundstück denkbar, so daß eine Art individueller 4-Spänner entstünde.
    - Desweiteren befinden sich in der relevanten Umgebung mehrere großvolumige Neubauten.
  - Das Grundstück grenzt im Osten an einen ca.15 m breiten Grünstreifen (Bundesbahngelände). Dahinter befinden sich die S-Bahn Linie S2 sowie die Gleise für den ICE nach Nürnberg.

Zwei Lärmschutzwände schotten das Wohngebiet akustisch sehr gut ab, so daß ich die Schall-Immission durch den Zugverkehr im Grundstück als erstaunlich gering wahrnehme.
- Adresse:  
**Bauseweinallee 98, 81247 München**  
**Flur Nr. 1151/20**
  - **Kaufpreis: € 1.140.000,-**  
zzgl. 3,57% Maklercourtage (incl. MWSt.)

Im Alleinauftrag:

**Klinger Immobilien Gabriele Heil**  
Obere Mühlstr. 19, 81247 München  
Telefon 089 / 810 891 15

**E-Mail: [g.heil@klinger-muenchenimmobilien.de](mailto:g.heil@klinger-muenchenimmobilien.de)**



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
München

Prinzregentenstraße 5  
80538 München

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 04.10.2018

Flurstück: 1151/20  
Gemarkung: Obermenzing

Gemeinde: Landeshauptstadt München  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern

5337702



5337482

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.



Objekt Bauseweinallee 98



Baumbestand auf dem Grundstück



Bauseweinallee Richtung Süden



Bauseweinallee Richtung Norden