

# Exklusives Baugrundstück zur Realisierung nahe München – perfekt für Villa mit Garten & Pool



82194 Gröbenzell

Grundstücksfläche: 1.389,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Kauf  
Kaufpreis: 1.600.000,00 EUR

Scout-ID: 159283782

IMCO

**Ihr Ansprechpartner:**

IMCO Immobilien Consulting GmbH  
Frau Stephanie Leipold  
E-Mail: vertrieb@imco-ro.de  
Mobil: +49 171 8009262

Kurzfristig bebaubar:	Ja
Baugenehmigung:	Nein
GRZ:	0,30
Abriss:	Ja
Verfügbar ab:	Nach Absprache

# Exklusives Baugrundstück zur Realisierung nahe München – perfekt für Villa mit Garten & Pool



82194 Gröbenzell

Grundstücksfläche: 1.389,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 1.600.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige und erschlossene Baugrundstück in ruhiger Lage von Gröbenzell bietet mit 1.389m<sup>2</sup> Fläche ideale Voraussetzungen für den Bau einer luxuriösen Stadtvilla oder eines exklusiven Wohnprojekts. Die Grundstücksgröße erlaubt eine Wohnfläche von ca. 300–400m<sup>2</sup> (GRZ 0,3) – ausreichend Platz für anspruchsvolles Wohnen mit einem lichtdurchfluteten Wintergarten, einer großzügigen Doppelgarage und vielleicht noch einen traumhaften Außenpool. Eine Bebauung nach Bebauungsplan ist möglich. Der bestehende Altbestand (zwei unterkellerte Einfamilienhäuser) ist vom Käufer zu entfernen. Das Grundstück ist kurzfristig bebaubar.

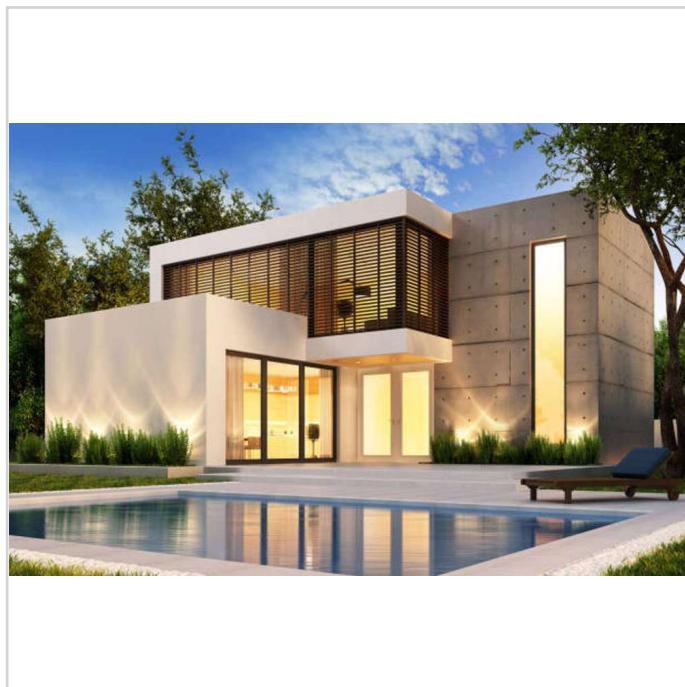
Das Grundstück kann auch geteilt werden und mit zwei Einfamilienhäusern oder einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus bebaut werden.

## Lage:

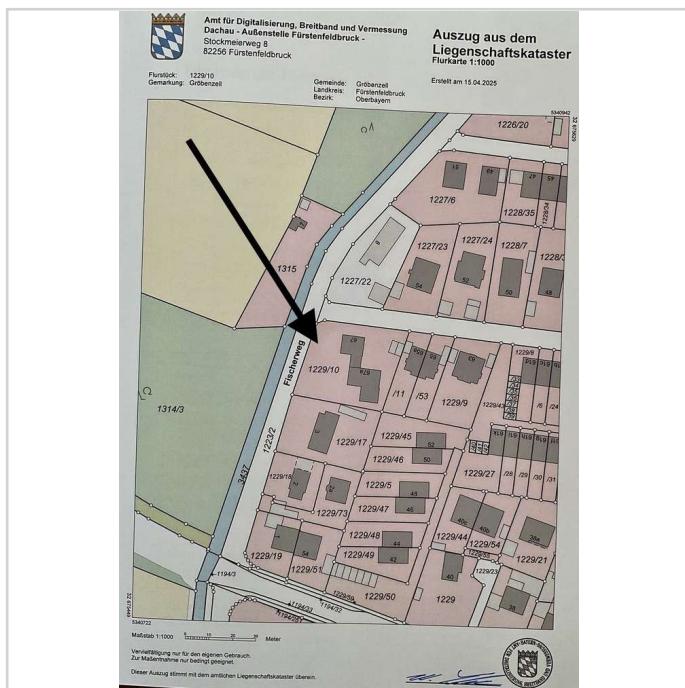
- Direkte S-Bahn-Anbindung (S3): In ca. 20 Minuten am Münchener Marienplatz – ideal für Pendler
- Autobahnanschluss A8 & A99: Schnelle Anbindung an das Münchener Umland sowie Flughafen & Süden
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Naherholung im Olchinger See, Gröbenzeller See, oder dem nahegelegenen Ampermoos
- Natur & Erholung: Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Grünflächen und ruhige Wohngegenden
- Gute Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte, Cafés, Restaurants und lokale Geschäfte fußläufig erreichbar
- Familienfreundlich: Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen und viele Spielplätze im Ort
- Nahe an München, aber grün: Perfekte Kombination aus urbaner Nähe und ruhiger Wohnlage im Grünen

## Sonstiges:

- Grundstücksfläche: 1.389m<sup>2</sup>
- GRZ: 0,3 – z.B. für Villa mit Wintergarten & Pool geeignet
- Altbestand vorhanden – Abriss durch Käufer
- Erschlossen, kurzfristig bebaubar, kein Bauzwang
- Nutzung nach Bebauungsplan möglich
- Fläche teilbar ab 600 m<sup>2</sup>
- Provision: 2,38% inkl. MwSt., fällig nach notarieller Beurkundung
- Verfügbar ab: nach Absprache



Mögliche Realisierung des Grundstücks



Lageplan

## Exklusives Baugrundstück zur Realisierung nahe München – perfekt für Villa mit Garten & Pool



82194 Gröbenzell

Grundstücksfläche: 1.389,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 1.600.000,00 EUR



Villa 2

## Exklusives Baugrundstück zur Realisierung nahe München – perfekt für Villa mit Garten & Pool



82194 Gröbenzell

Grundstücksfläche: 1.389,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Kauf

Kaufpreis: 1.600.000,00 EUR

