

„Ruhig und naturnah wohnen an der Amper“ Einfamilienhaus mit Sanierungs- oder Neubaupotenzial



- Das Objekt:** In ruhiger Wohnlage und nur wenige Schritte von der Amper entfernt erwartet Sie dieses 846 m² große Grundstück mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963. Das Bestandsgebäude hat aktuell 3 Zimmer, Wohnküche, Bad und ist unterkellert. Es bietet ideale Voraussetzungen für eine umfassende Modernisierung oder – vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung – für eine attraktive Neubebauung nach Bebauungsplan. Die naturbelassene Hangfläche verleiht dem Grundstück einen besonderen Charakter und eröffnet vielfältige, kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus wird mietfrei übergeben und steht dem neuen Eigentümer unmittelbar für die Umsetzung seiner individuellen Wohnideen zur Verfügung. Ob umfassende Modernisierung oder ein Neubau im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten – dieses Grundstück bietet beste Voraussetzungen, individuelle Wohnträume in einer schönen Wohnlage zu verwirklichen.
- Bebaubarkeit:** Rechtsgültiger Bebauungsplan für ein EFH/DHH
Grundfläche: 130 m²
Geschosse: 2 Vollgeschosse mit Satteldach
Details sind dem B-Plan zu entnehmen, wie Wandhöhen, etc. (Anlage)
- Erschließung:** erschlossen
- Lage:** Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage der beliebten Gemeinde Grafrath im Landkreis Fürstentum. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Amper, die sich nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet. Ob Baden an warmen Sommertagen, Spaziergänge oder Radtouren – die reizvolle Flusslandschaft, wie auch die Nähe zum Fünf-Seen-Land bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Grafrath verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie der S-Bahn-Anschluss (S4) mit Direktverbindung nach München sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anschlussstelle Inning an die A96 (München–Lindau) ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnumfeld, naturnahem Freizeitangebot und hervorragender Verkehrsanbindung macht Grafrath seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen im westlichen Münchner Umland.
- Kaufpreis:** € 485.000,- zuzüglich
- Provision:** 3% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Das Immobilienunternehmen hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Zur Beachtung: Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Die Angaben, Maßgenauigkeit und Aktualität der Grundrisse basieren auf Informationen des Eigentümers; eine Haftung für die Richtigkeit wird nicht übernommen.

Das Grundstück mit Bestand und die Lage:

Auf dem ca. 846 m² großen Grundstück (511m² Bauland, 335m² Gartenland) befindet sich dieses ca. 1963 errichtete Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Keller, Garage sowie einem Garagenanbau mit einer geschätzten Wohnfläche von ca. 80 bis 100 m².

Das Wohnhaus einschließlich Garage befindet sich in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. Gerade hierin liegt jedoch die besondere Chance dieser Immobilie: Dem neuen Eigentümer eröffnet sich die Möglichkeit, das Wohnhaus vollständig nach den eigenen Vorstellungen, individuellen Wohnwünschen und heutigen Qualitätsansprüchen neu zu gestalten. Ob eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, hochwertige Materialien oder moderne Haustechnik – hier lassen sich individuelle Wohnideen nahezu ohne Kompromisse verwirklichen.

Ebenso bietet das Grundstück eine interessante Perspektive für eine Neubebauung. Nach den derzeitigen Vorgaben des Bebauungsplans ist grundsätzlich die Errichtung eines Einfamilien- oder Doppelhauses mit einer Grundfläche von ca. 130 m², zwei Vollgeschossen und Satteldach vorgesehen. Die konkrete baurechtliche Umsetzbarkeit ist vom Käufer eigenverantwortlich mit der zuständigen Behörde zu prüfen.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist von einer Hanglage geprägt und präsentiert sich derzeit naturbelassen mit gewachsenem Gehölzbestand. Gerade diese besondere Grundstückssituation schafft einen angenehm geschützten, privaten Gartenbereich, der sich mit etwas Kreativität und gärtnerischem Gestaltungsgeschick in eine außergewöhnliche grüne Oase verwandeln lässt.

In Verbindung mit der ruhigen Wohnlage und der unmittelbaren Nähe zur Amper bietet dieses Anwesen das Potenzial, ein außergewöhnliches Zuhause mit ganz besonderem Wohnwert entstehen zu lassen.



Das Haus war bis vor Kurzem bewohnt und wird mietfrei übergeben. Aufgrund der bisherigen Nutzung sowie der derzeit laufenden Umzugsaktion konnte bislang keine vollständige Inaugenscheinnahme der Innenräume erfolgen. Besichtigungen sind nach Abschluss der Räumungsarbeiten ab dem 01.08.2026 möglich