Ihr Grundstück in der drei Schlösser-Gemeinde

Provisionsfreies Baugrundstück im Münchner Speckgürtel,
in zentraler Lage in Oberschleißheim

310m²

287m² Grundfläche, auf Wunsch mit zusätzlicher Fläche
für eine Garage, ein Carport oder einen Stellplatz.

- **Ideal für junge Familien oder jung gebliebene Bauherren!**
- **Zwei Wohneinheiten für zwei Bauherren sind realisierbar!**
- **Privatverkauf, ohne Maklerprovision!**
- **20,5m x 14m mit günstiger Nord-Süd Ausrichtung.**
- **Voll erschlossen.**
- **Kein einengender Bebauungsplan!**

Zugang und Zufahrt über einen nur von den Anliegern befahrenen **Eigentümerweg** an der Nordseite.
Ideal für Ihre Kinder, keine Gefahr beim verlassen des Grundstücks!
Durch die Benutzung des Weges entstehen Ihnen keinerlei Verpflichtungen.

Die **Straße** selbst wird ausschließlich von Anrainern benutzt, es gibt **keinen Durchgangsverkehr**.

Sämtliche **Versorgungsleitungen** (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) befinden sich bereits im Weg **unmittelbar an der Grundstücksgrenze**. Diese kurzen Wege halten die Anschlusskosten gering. Eine **Glasfaserleitung** wird demnächst verlegt.

Derzeit befindet sich noch ein Altbestand auf dem Grundstück, dieser wird demnächst abgerissen.

Das Grundstück liegt am nördlichen Münchner Stadtrand, in der geschichtsträchtigen **drei Schlösser-Gemeinde Oberschleißheim** mit Schlossgarten, Museen, Biergärten und **diversen** anderen **Freizeitmöglichkeiten** wie Sporthallen und einem Hallenbad.

Der **nahe gelegene Wald** lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, joggen und Sport ein.

Verkehrsgünstig perfekt angebunden!

Nähe Bahnhof der Flughafen Linie S1, zu den Bussen 291, 292 und 295, sowie den Express Linien X201 und X206, jedoch lärmgeschützt in 2. Reihe.

Die **Bahn** können Sie **barrierefrei** per Aufzug **erreichen** und unterqueren.

Hier kommen Sie auch **ohne eigenes Auto** durch den Alltag!

Fußläufig finden Sie diverse **Einkaufs- und Besorgungsmöglichkeiten** wie Supermärkte, Discounter und Einzelhandel. Das Angebot wird derzeit noch erweitert.

Die **schnelle ärztliche Versorgung** durch Allgemeinärzte, Kinderärzte, Fachärzte und andere Gesundheitseinrichtungen wie Optiker, Apotheken und Physiotherapeuten ist **vor Ort gewährleistet.**

Ein **Dialysezentrum und** ein **Ärztehaus** mit **Radiologie** können Sie ebenfalls bequem erreichen.

Die Rettungsstation des Roten Kreuzes stellt eine **schnelle Erstversorgung** sicher.

In Ihrer **Nachbarschaft** leben Menschen jeder Altersgruppe und Familien mit kleineren und größeren Kindern. Wir haben zu allen ein gutes, **freundschaftliches Verhältnis**.

Mehrere **Kindergärten** und **Kinderhorte**, **Kita's** und zwei **Schulen** sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar..

Im Zweckverband mit Unterschleißheim können Ihre Kinder eine **Realschule** und ein **Gymnasium** sowie **FOS** oder **BOS besuchen.**

Die Tierärztliche Fakultät der **Ludwig-Maximilians-Universität** (LMU) gehört ebenso zum Ortsbild wie die **historische Flugwerft** mit **Museum**, die erwähnten drei **Schlösser** mit den **Biergärten** und der Olympia **Regattastrecke** mit **Badesee**.

Den **Preis** taxieren wir auf **1790,-€ pro m²**, er ist im Rahmen verhandelbar.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, würden wir uns sehr freuen, wenn Sie uns unter

claudiaundklaus@mein.gmx

kontaktieren. Wir melden uns gerne bei Ihnen zurück!

Baugrundstück Oberschleißheim

Nord / Süd Ausdehnung 20,50m **Ost / West Ausdehnung 14,0m**

Grundfläche 287m²

**auf Wunsch + extra Fläche für z.B. Stellplätze,
eine Garage, Doppelgarage oder ein Carport.**

Gesamtfläche bis ca. 310m²

Voll erschlossen, kein Bebauungsplan!

Zufahrt & Zugang über öffentlich gewidmeten Weg an der Nordseite.

Abstandsflächenregelung in Oberschleißheim:
2 Seiten Faktor 0,4 x Höhe 2 Seiten Faktor 0,8 x Höhe mindestens jedoch 3m.
Die **Giebelseite** wird **ganz angerechnet**,
an der **Traufseite** wird die **Wandhöhe ganz** und das **Dach** zu **1/3** berücksichtigt.
Die Abstandsfläche darf auf öffentlichen und öffentlich gewidmeten Wegen bis zu deren Mitte gehen (Zufahrtsweg hier 3,50m).

**Auf den Bildern zeigen wir Ihnen ein paar unverbindliche Beispiele
wie eine Bebauung bei verschiedenen Grundstücksgrößen aussehen könnte:**

- Alle Beispiele mit **zwei Vollgeschossen** (EG + OG)
- Traufhöhe jeweils 5,40m
- Walmdach mit 20° Neigung und 6,90m Gesamthöhe bei1,50m Dachstuhl.
- Satteldach mit 30° Neigung und 7,70m Gesamthöhe bei 2,30m Dachstuhl.
- Abstandsflächen: Ost- und Westseite 0,4 x Höhe; Nord- und Südseite 0,8 x Höhe.
- Auf Grund des niedrigen Grundwasserpegels ist für einen **Keller keine "Weiße Wanne"** nötig!

Grundstücksfläche 287m²
Beispiel 1: Satteldach 160m² (2x 80m²) + Einzelgarage 18m² (ausgewogene Aufteilung)
Beispiel 2: Walmdach 160m² (2x 80m²) + Einzelgarage 18m² (größerer Garten Südseite)
Beispiel 3: Walmdach 205m² (2x 102,50m²) + 2 Einzelgaragen a' 18m² (mehr Wohnraum, 2 Wohnungen möglich)

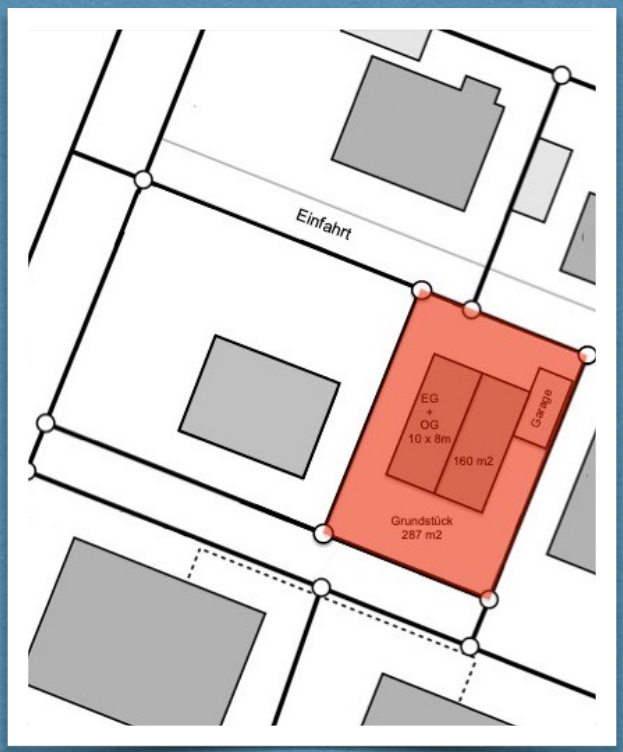
Grundstücksfläche 305m²
Beispiel 4: Satteldach 160m² (2x 80m²) + freistehende Einzelgarage 18m² (ausgewogene Aufteilung)
Beispiel 5: Walmdach 160m² (2x 80m²) + freistehende Einzelgarage 18m² (größerer Garten Südseite)
Beispiel 6: Walmdach 205m² (2x 102,50m²) + freistehende Einzelgarage 18m² (mehr Wohnraum, 2 Wohnungen möglich)

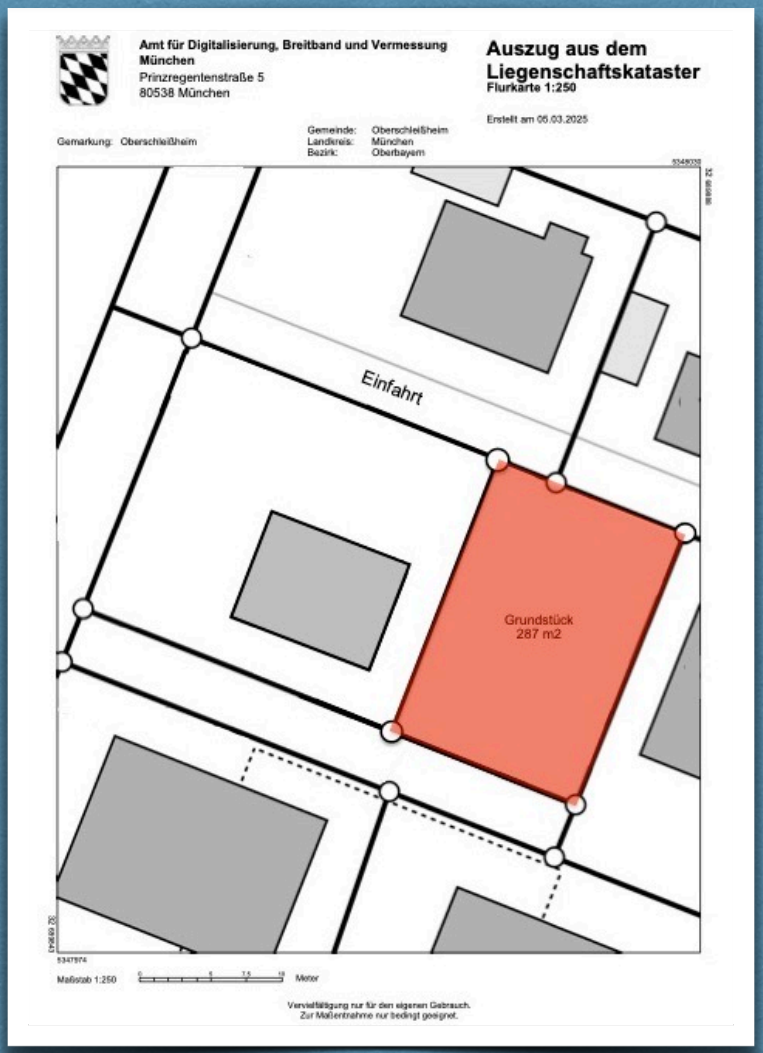
Grundstücksfläche 310m²
Beispiel 7: Satteldach 160m² (2x 80m²) + Doppelgarage 36m² (ausgewogene Aufteilung)
Beispiel 8: Walmdach 160m² (2x 80m²) + Doppelgarage 36m² (größerer Garten Südseite)
Beispiel 9: Walmdach 205m² (2x 102,50m²) + Doppelgarage 36m² (mehr Wohnraum, 2 Wohnungen möglich)

Andere Grundrisse und Aufteilungen von Haus und Garage sind **selbstverständlich möglich**!

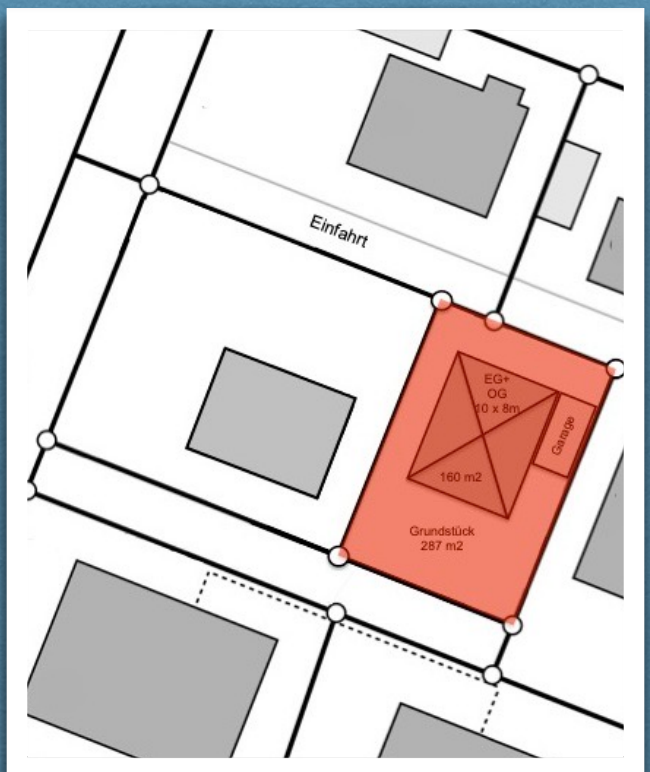
Grundstück 287m²

Beispiel 1

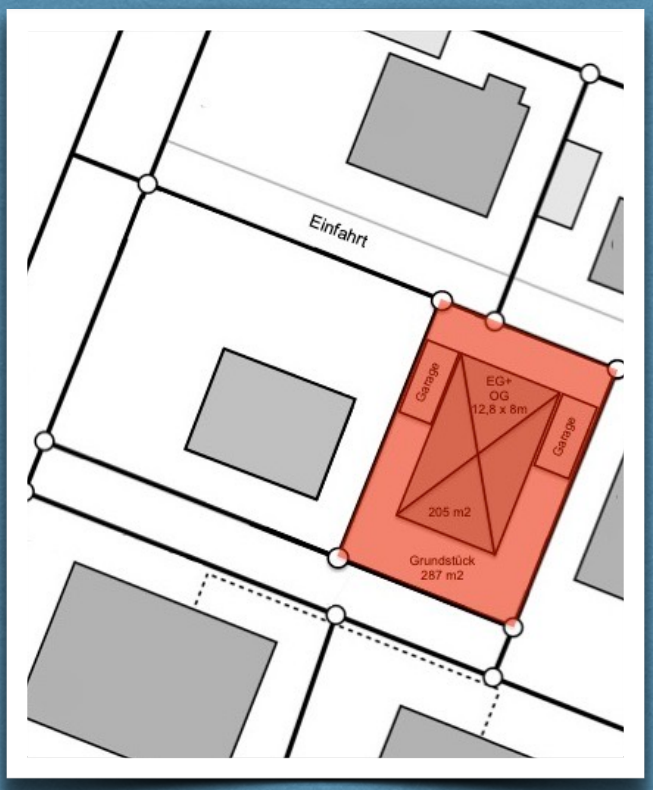




Beispiel 2

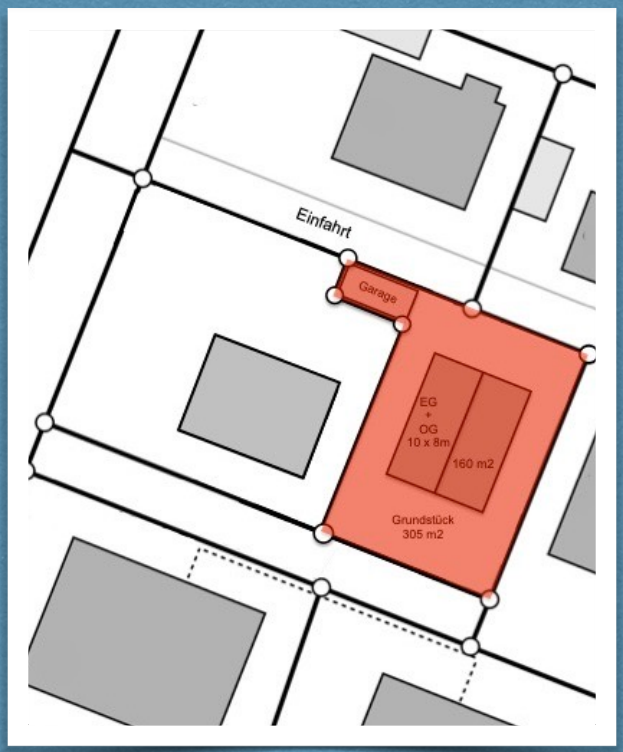


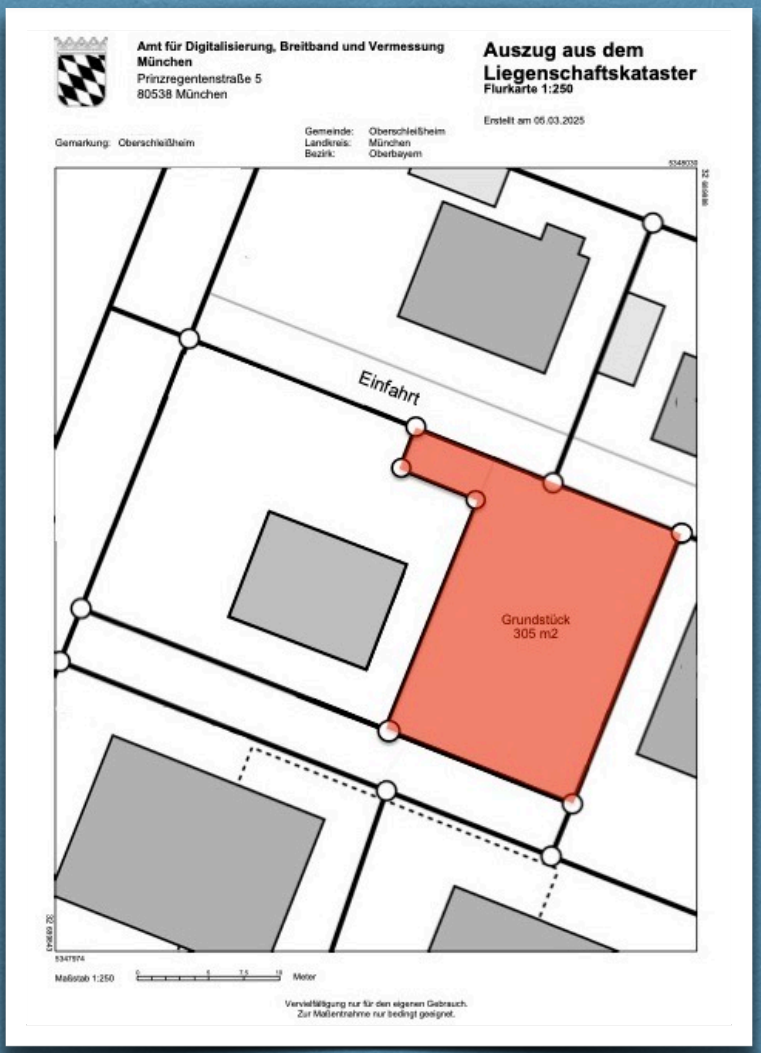
Beispiel 3



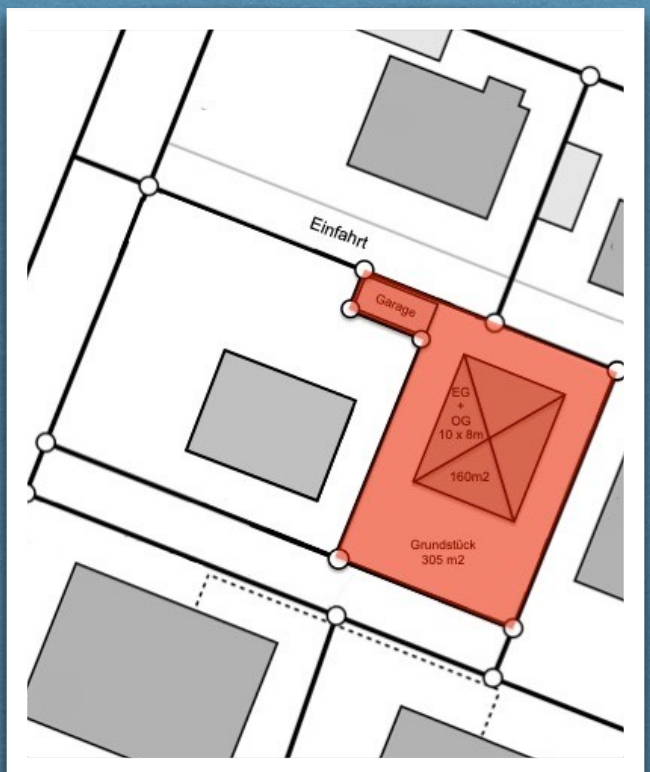
Grundstück 305m²

Beispiel 4

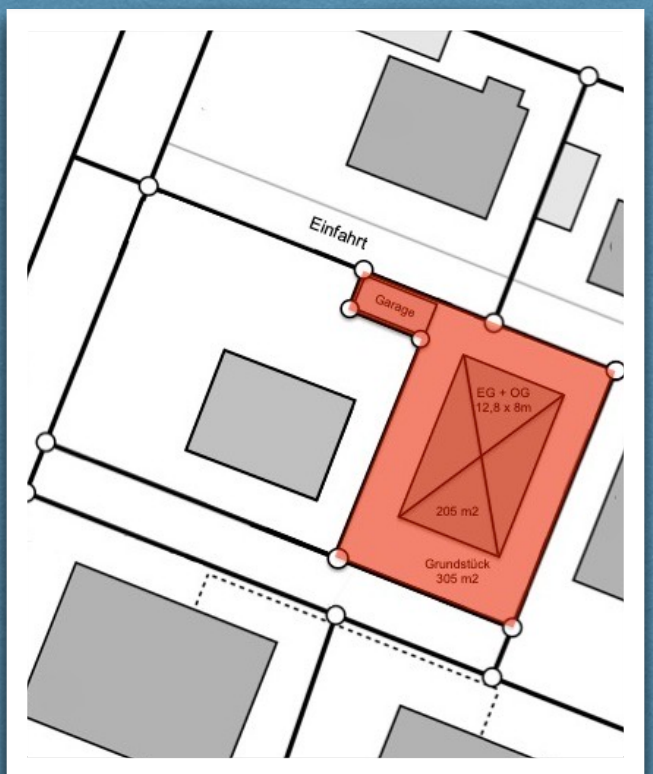




Beispiel 5

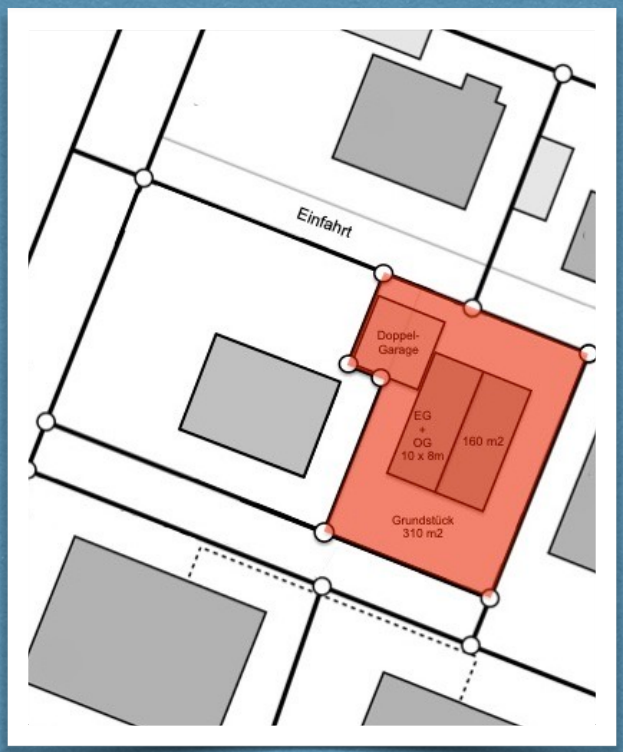


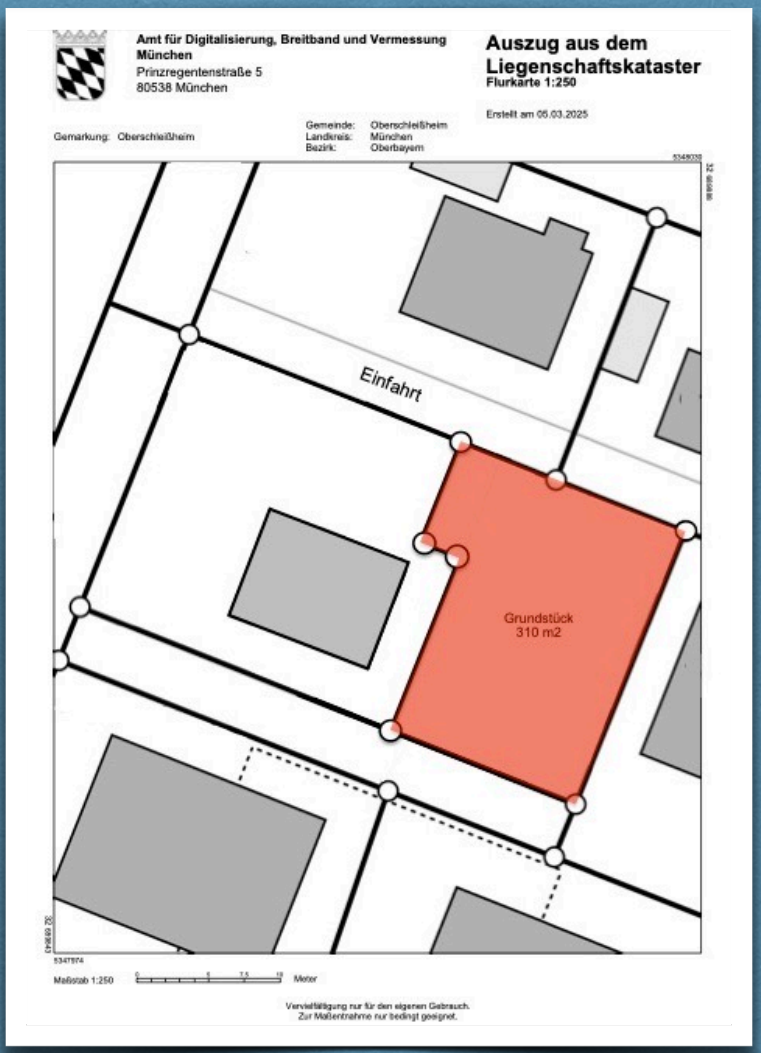
Beispiel 6



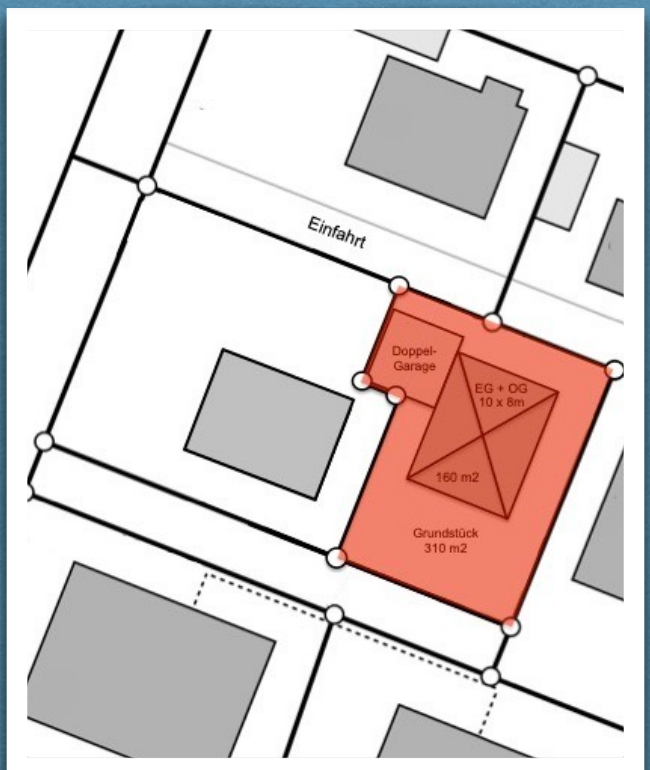
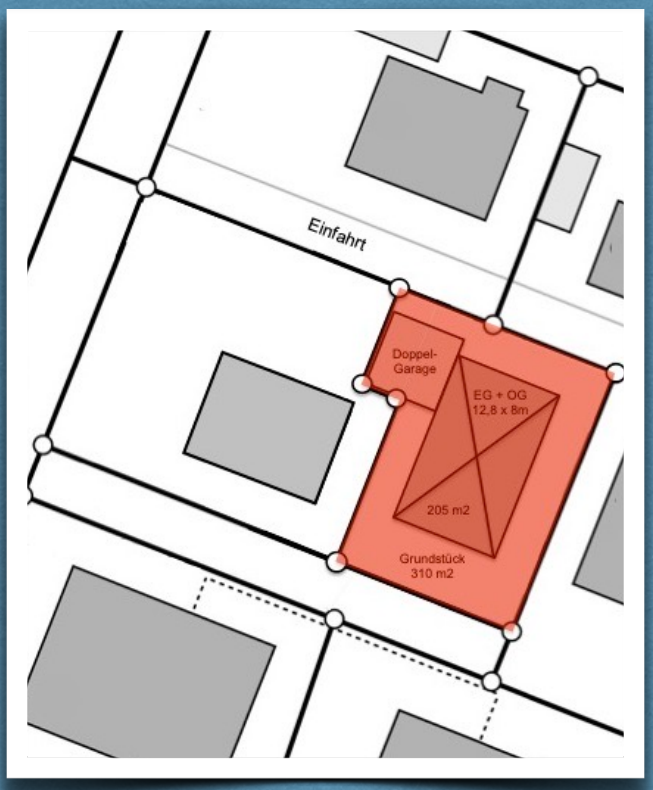
Grundstück 310m²

Beispiel 7





Beispiel 8



Beispiel 9