

# Mitten in Garching - Zentrumsnahes Baugrundstück ca. 684 m (MFH oder DHH + EFH) mit Altbestand !!!



85748 Garching b. München

Grundstücksfläche: 684,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Kauf  
Kaufpreis: 1.395.000,00 EUR

Scout-ID: 144649956  
Objekt-Nr.: 2310-1



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien

Frau Beate Ilmberger

E-Mail: [info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de](mailto:info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de)

Tel: +49 89 21087579

Mobil: +49 163 2118687

Fax: +49 89 99548651

Web: <http://www.immobilien-ilmberger.de>

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Kurzfristig bebaubar: | Ja                  |
| Baugenehmigung:       | Nein                |
| Erschließung:         | Erschlossen         |
| Bebaubar nach:        | wie Nachbarbebauung |
| GRZ:                  | 0,39                |
| GFZ:                  | 0,78                |
| Abriss:               | Ja                  |
| Verfügbar ab:         | sofort              |

Provision für Käufer: 3,57 % incl. MwSt.

Der Käufer zahlt 3,57 % Provision vom beurkundeten Kaufpreis.

# Mitten in Garching - Zentrumsnahes Baugrundstück ca. 684 m (MFH oder DHH + EFH) mit Altbestand !!!



85748 Garching b. München

Grundstücksfläche: 684,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Kauf  
Kaufpreis: 1.395.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB ([https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_34.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html)), d.h. nach der umliegenden Bebauung. Es gibt also keinen Bebauungsplan.

Das nördlich angrenzende Grundstück ist mit einem MFH mit EG + OG + DG (Satteldach) bebaut. Laut Bauamt der Stadt Garching beträgt die WH ca. 7,2 m. Die Firsthöhe wird noch eruiert. Die GRZ des Nachbargrundstückes beträgt nach unseren Berechnungen 0,39, die GFZ entsprechend bei 2 Vollgeschossen 0,78.

Nach diesen Vorgaben haben wir einen Bebauungsvorschlag erarbeitet, dieser wird von uns noch mit der Stadt Garching weiter abgestimmt.

Vorgesehen ist ein MFH mit EG + OG + DG (SD), WH 6m, Firsthöhe 10m und ca. 450 - 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Stellplätze werden in einer TG nachgewiesen.

Bitte fordern Sie bei Interesse den Bebauungsvorschlag bei uns an. Alternativ ist auch ein Vierspänner oder ein DH + EFH denkbar.

Zu beachten sind aber die Abstandsflächensatzung der Stadt Garching. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBo beträgt die Abstandsfläche im Umgriff des Grundstückes 0,8 H, mindestens jedoch 3 m.

Vor bis zu 2 Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt die gesetzliche Abstandsflächentiefe des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO von 0,4 H

und mindestens 3 m, wenn das Gebäude an den anderen Außenwänden S. 1 beachtet.

[https://www.garching.de/verwaltung-politik/verwaltung/f%C3%B6rderungen-und-ortsrecht/\\_/29.0121%20BK%20Satzung.pdf](https://www.garching.de/verwaltung-politik/verwaltung/f%C3%B6rderungen-und-ortsrecht/_/29.0121%20BK%20Satzung.pdf)

[https://www.garching.de/verwaltung-politik/verwaltung/f%C3%B6rderungen-und-ortsrecht/\\_/Gesamt%C3%BCbersicht\\_Geltungsbereich\\_s%C3%BCdlicher\\_Teil%20\(1\).pdf](https://www.garching.de/verwaltung-politik/verwaltung/f%C3%B6rderungen-und-ortsrecht/_/Gesamt%C3%BCbersicht_Geltungsbereich_s%C3%BCdlicher_Teil%20(1).pdf)

Bitte beachten Sie auch die Stellplatzsatzung der Stadt Garching:

[https://www.garching.de/verwaltung-politik/verwaltung/f%C3%B6rderungen-und-ortsrecht/\\_/Stellplatzsatzung.pdf](https://www.garching.de/verwaltung-politik/verwaltung/f%C3%B6rderungen-und-ortsrecht/_/Stellplatzsatzung.pdf)

## Lage:

In der freien Universitätsstadt Garching tut sich was. Mitten im noch recht bayrisch gemütlich anmutenden Ortskern verkaufen wir im Alleinauftrag in einer gewachsenen, zentrumsnahen Wohnlage.

Garching, Bindeglied zwischen Stadt und Land, Großstadttreiben und Idylle, liegt am nördlichen Stadtrand der "Weltstadt mit Herz" und hat ca. 20.000 Einwohner.

Die Stadt ist ganz sicher weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt vor allem durch den weitläufigen Forschungscampus der Technischen Universität München (TUM). Allein hier arbeiten ca. 7.500 Angestellte, die sich um ca. 20.000 Studenten kümmern. Garching verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Nahe dem Autobahnkreuz Nord gelegen sind Sie in kurzer Zeit durch die Autobahnen A8, A9 und A92 in Stuttgart und Augsburg, in Ingolstadt, Nürnberg und Berlin bzw. am Flughafen, in Landshut und Passau. Die U-Bahnlinie U6 (500 m entfernt) bringt Sie in 20

Minuten sicher zum Marienplatz und die vor wenigen Jahren geschaffene Fahrrad-Autobahn (!!!) sucht in ganz Deutschland Ihres gleichen. Einkaufsmöglichkeiten weit über den täglichen Bedarf hinaus, Baumärkte, Restaurants für jeden Geschmack und Geldbeutel, natürlich Ärzte und Apotheken und last but not least zwei Grundschulen, eine Mittelschule und ein Gymnasium lassen keine Wünsche offen.

Das alles sind die Gründe dafür, dass sich eben neben dem bereits angesprochenen Forschungscampus, ein weitläufiges Business-Camp, u.a. Firmen wie BMW, die Europäische Südsterntwarte Forschungsgruppe, das Europäische Forschungszentrum der Firma General Electric, die Lufthansa, das Max-Planck-Institut und die Firma OSRAM angesiedelt haben. Dazu der oft unterschätzte Münchner Norden mit seinen Isarauen, dem Dachauer Vorland bis hin zum Naturpark Altmühltal werden auch Sie schätzen lernen und begeistern.

## Sonstiges:

Weitere Vorgehensweise:

1. Anforderung des Exposé und der Unterlagen.
2. Sie machen sich ein persönliches Bild von der Lage von außen (bitte das Grundstück auf keinen Fall betreten und auch keinen Kontakt zu den Bewohnern/Nachbarn aufnehmen).
3. Abgabe der Finanzierungsbestätigung.
4. Organisation eines zeitnahen Notartermines

Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer . Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten.

Mitten in Garching - Zentrumsnahes Baugrundstück ca. 684 m (MFH oder DHH + EFH) mit Altbestand !!!



85748 Garching b. München

Grundstücksfläche: 684,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Kauf  
Kaufpreis: 1.395.000,00 EUR



Grundstück

Mitten in Garching - Zentrumsnahes Baugrundstück ca. 684 m (MFH oder DHH + EFH) mit Altbestand !!!

Garching

85748 Garching b. München

Grundstücksfläche: 684,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Kauf  
Kaufpreis: 1.395.000,00 EUR

