HEGERICH
IMMOBILIEN

EXPOSÉ

HEGERICH: Erbbaurechtgrundstück - ca. 715 m² Grundstück in München-Aubing mit Altbestand



ECKDATEN

Objektart: Wohngrundstück
Adresse: 81245 München
Baujahr: 1936
Grundstücksfläche (ca.): 715 m²
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1
Garage: Anzahl 1
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Strom

Kaltmiete auf Anfrage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de
München | Nürnberg | Fürth

Eckdaten

> Wohngrundstück
> München
> 715 m² Grundstück
> Objektnummer: GS00311_1



Objekteckdaten:

Objektart	Wohngrundstück
Adresse	81245 München
Baujahr	1936
Grundstücksfläche (ca.)	715 m²
Kaltmiete	auf Anfrage
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-01
Energieausweis gültig bis	01.07.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	434.5 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1936
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Laufzeit (Erbpacht)	99 (Jahre)
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Elektro
Zustand	baufällig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Mieter	3,57 % Käuferprovision auf den aktuellen BRW inkl. der gesetzlichen MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht die seltene Gelegenheit zum Erwerb eines neu zu bestellenden Erbbaurechts an einem ca. 715 m² großen Grundstück in attraktiver und familiärer Wohnlage von München-Aubing.

Das Erbbaurecht wird neu begründet und mit einer Laufzeit von 99 Jahren bestellt. Der jährliche Erbpachtzins beläuft sich auf 21.890 EUR. Maßgeblich sind ausschließlich die Regelungen des abzuschließenden Erbbaurechtsvertrags

Das Grundstück ist derzeit mit einem Altbestand bebaut. Dieser umfasst eine straßenseitig gelegene Garage, ein freistehendes Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren mit ca. 86,11 m² Wohnfläche sowie ein Nebengebäude, das als Lagerfläche, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Der bauliche Zustand des Hauses ist als sanierungsbedürftig bis baufällig zu bewerten, sodass sich für Erwerber insbesondere die Option eines Abrisses mit anschließender Neubebauung anbietet.

Das Grundstück verfügt über einen gewachsenen Baumbestand, der zu einer angenehmen und grünen Wohnatmosphäre beiträgt. Im Zuge einer möglichen Neubebauung sind die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere die Baumschutzverordnung, durch den Erwerber zu prüfen und zu berücksichtigen.

Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt für das Grundstück nicht vor. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung).

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt., berechnet auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwerts (BRW).

Ausstattung:

Großzügiges Grundstück mit idyllischem Gartenbereich
Prägender, gewachsener Baumbestand
Nebengebäude mit vielseitig nutzbarer Werkstatt- und Lagerfläche
Straßenseitige Garage vorhanden
Freistehende Bebauung in gewachsenem Wohnumfeld
Familienfreundliche Lage in gewachsener Einfamilienhaussiedlung
S-Bahn in direkter Nähe und gute Infrastruktur

Lagebeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in familienfreundlicher Lage im beliebten Stadtteil Aubing im Münchner Westen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnsiedlungen mit Einfamilienhäusern und angenehmer Nachbarschaftsatmosphäre.

Kindergärten, Kitas, Tagespflegeeinrichtungen sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Bushaltestelle ist ca. 400 Meter entfernt, die S-Bahn-Station Langwied (S4) erreichen Sie fußläufig in ca. 350 Metern. Von dort gelangen Sie in ca. 25 Minuten direkt zum Marienplatz. Zudem besteht eine gute Anbindung an das Münchner Autobahnnetz. Die Pasing Arcaden mit zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam von Hegerich Immobilien steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohngrundstück
> München
> 715 m² Grundstück
> Objektnummer: GS00311_1



Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Kostenlose Immobilienbewertung unter:
https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir auch Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.
Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage: www.hegerich-immobilien.de

Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



Garage



Treppenhaus



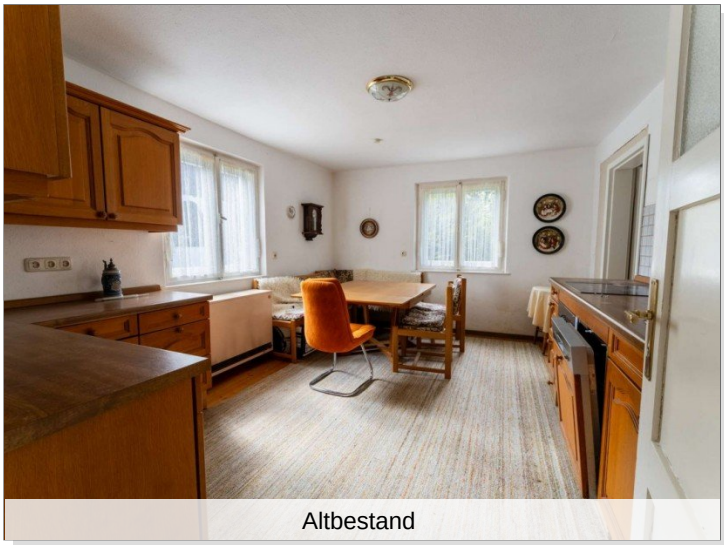
Altbestand

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohngrundstück
> München
> 715 m² Grundstück
> Objektnummer: GS00311_1

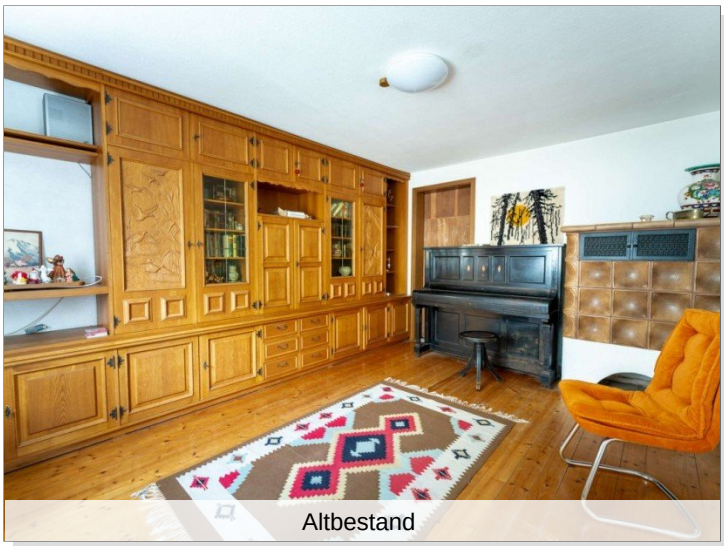




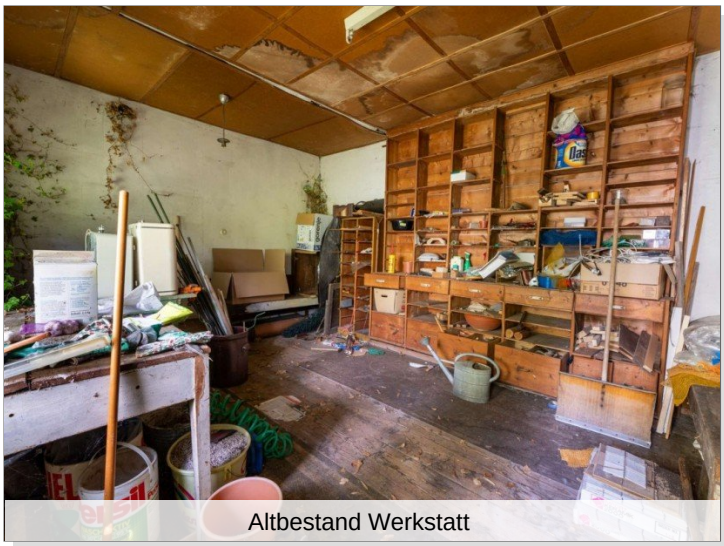
Altbestand



Grundstück



Altbestand



Altbestand Werkstatt



Altbestand



Altbestand Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

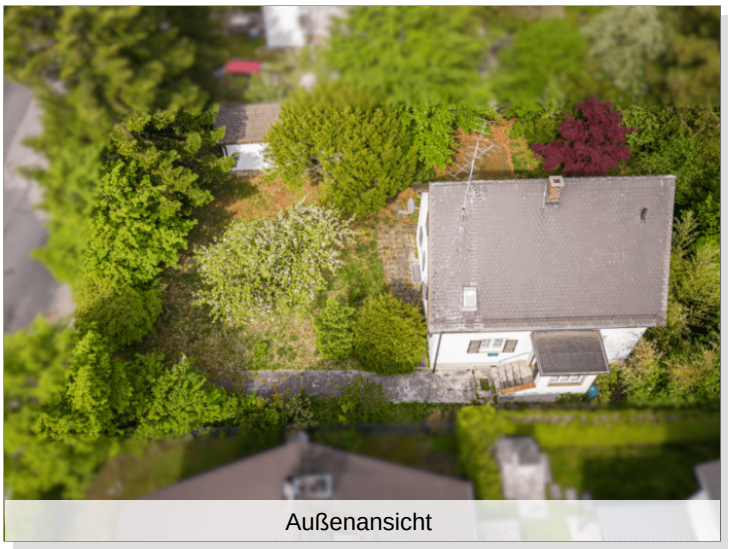
Eckdaten

> Wohngrundstück
> München
> 715 m² Grundstück
> Objektnummer: GS00311_1





Altbestand Keller



Außenansicht



Luftaufnahme

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohngrundstück
> München
> 715 m² Grundstück
> Objektnummer: GS00311_1



Ansprechpartner:

Frau Saphira Riegler

Telefon: +49 (0)89 230 69 62 12
Mobil: +49 (0)171 99 77 130
E-Mail: sr@hegerich-immobilien.de

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München
Am Westpark 7
81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0
Fax: +49 (89) 230 69 62 44
E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg
Zeltnerstr. 3
90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth
Hans-Bornkessel-Str. 3
90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026