83059 Kolbermoor

Baugrundstück für 2xMFH bzw. 2xEFH mit Altbestand/Abbruch ruhige Ortsrandlage Kolbermoor Süd



Kaufpreis
1.195.000 €

Grundstücksfläche
1875 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer
0803115011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m²
Zimmer	5
Grundstücksfläche	1.875 m²

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.195.000 €
Innen-Courtage	3,57 %
Außencourtage	3,57 %
provisionspflichtig	Ja
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Zustand	Abrissobjekt
bebaubar nach	Bebauungsplan

Austattung

unterkellert	Ja

Objekt-Titel

Baugrundstück für 2xMFH bzw. 2xEFH mit Altbestand/Abbruch ruhige Ortsrandlage Kolbermoor Süd

Lage-Beschreibung

Kolbermoor bietet eine ruhige Wohnlage, starke Nahversorgung, kurze Wege nach Rosenheim & Bad Aibling sowie gute Anbindung nach München und Salzburg. Ideal für Familien und Berufspendler.

Das Grundstück mit Altbestand/Abbruch befindet sich in einerm gepflegten Wohngebiet Aiblinger Au in Kolbermoor - Süd. Die Straße ist eine ruhige, sonnige Anliegerstraße.

Schulen & Kinderbetreuung
Kindergarten und Kinderkrippe im nahen Umfeld
Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet Kolbermoor, im nahen Rosenheim (ca. 5 km) und in Bad Aibling (ca. 5,5 km). Durch die Nähe zu Bad Aibling und Rosenheim besteht ein breites Angebot an weiterführenden Schulen.

Online-ID:
NMKMULLX

Objekt-Nr.:
16201

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Ärzte & medizinische Versorgung
In Kolbermoor, Bad Aibling und in Rosenheim stehen zahlreiche Hausärzte, Fachärzte und Apotheken zur Verfügung.

Nahversorgung
Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Discounter & Bäckereien sind im Stadtgebiet Kolbermoor erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel
Mehrere Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung (ca. 400 m - 580 m)
Der Bahnhof Kolbermoor bietet regelmäßige Verbindungen nach Rosenheim, Bad Aibling und München.

Entfernungen & Verkehrsanbindung
Kolbermoor liegt ideal zwischen Rosenheim und Bad Aibling:
Rosenheim: ca. 5 km
Bad Aibling: ca. 5,5 km (gleiche Entfernung wie Rosenheim)
München: ca. 60 km (über Autobahn A8, Bahnverbindung ab Rosenheim)
Salzburg: ca. 80 km (über Autobahn A8, Richtung Osten)
Die Lage bietet damit auch perfekte Bedingungen für Pendler

Freizeit & Natur
Kolbermoor liegt im Mangfalltal und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten:
Spazier- und Radwege entlang der Mangfall
Nähe zu Bad Aibling (Therme, Parks)
Rosenheim mit Kultur, Shopping und Gastronomie
Alpen & Chiemsee in kurzer Fahrdistanz

In der Umgebung befinden sich zudem Sportanlagen, Turnhalle, Tennisplätze und das Freibad direkt in Kolbermoor.
Reitmöglichkeiten gibt es in der Umgebung.

Kolbermoor verbindet familienfreundliches Wohnen, starke Infrastruktur, kurze Wege in die Stadtzentren und hohe Lebensqualität. Durch die Nähe zu Schulen, Ärzten, Nahversorgung und Freizeitangeboten sowie die hervorragende Verkehrsanbindung ist diese Lage besonders attraktiv für Familien und Pendler.

Ausstattungs-Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS:
Da es sich um ein Abbruchobjekt handelt, wurde kein Energieausweis erstellt.

Das bestehende EFH befindet sich in einem Zustand, der eine wirtschaftliche Sanierung nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt. Aufgrund des Alters, der baulichen Substanz und sichtbarer Feuchtigkeits- und Abnutzungsspuren bietet sich das Objekt ideal für einen vollständigen Neubau an. Das Gebäude wird als Abbruchobjekt angeboten. Das große, eingewachsene Grundstück bildet die eigentliche Wertbasis dieser Immobilie. Es bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Einfamilienhauses, eines energieeffizienten Neubaus oder eines individuellen Wohnkonzepts.

Angebot/Kostenvoranschlag für Abbruch und Entsorgung EFH/Altbestand mit allen Details liegt vor und kann bei Interesse zugesandt werden. Abbruchkosten sind Verkäuferleistung.

Fakten zum Grundstück:
Das Grundstück ist ein echtes Highlight: eingewachsen, ruhig, geschützt und voller Möglichkeiten
Es vermittelt sofort dieses Gefühl von Ankommen, das Käufer lieben.
Perfekt für Gartenliebhaber & Familien

Objektbeschreibung

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die ein Grundstück mit Charakter, Ruhe und großem Potenzial suchen. Das Bestandsgebäude ist abbruchreif und bietet die seltene Chance, ein Neubauprojekt nach eigenen Vorstellungen zu realisieren – eingebettet in eine idyllische, grüne Umgebung. Bevorzugte Lage in Kolbermoor Süd in sonniger, ruhiger Ortsrandlage nach Westen!

Ein Energieausweis ist gemäß gesetzlicher Vorgaben nicht erforderlich.
Das Haus ist abbruchreif und wird ausschließlich als Gesamtgrundstück mit Neubaupotenzial angeboten. Die Abbruchkosten sind Verkäuferleistung.

Die Verbindung aus großem Grundstück mit Altbestand/Abbruch, idyllischer Lage und vielseitigem Potenzial (Neubau 2x Mehrfamilienhaus oder 2x Einfamilienhaus) macht dieses Grundstück zu einem echten Unikat. Das eingewachsene Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für den Bau zweier moderner, energieeffizienten Mehrfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser. Durch die Grundstücksform und die umgebende Vegetation lassen sich attraktive Wohnkonzepte mit viel Privatsphäre realisieren. Eine seltene Gelegenheit für Käufer die die Freiheit schätzen, ein Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung präsentiert sich das Grundstück als ideale Basis für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Privatsphäre, Charakter und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen. Dichter Baumbestand, natürliche Hecken, üppiges Grün, kein direkter Einblick, ein Ort, der sich wie ein eigener kleiner Naturpark anfühlt. Dadurch eröffnet sich damit die seltene Chance, zwei Mehrfamlienhäuser oder zwei Einfamlienhäuser nach eigenen Vorstellungen hochwertig neu zu bauen.

Antrag auf Vorbescheid für den Bau zweier Mehrfamilienhäuser ist beantragt!

Maße und Daten für jedes Mehrfamilienhaus:
Jedes der beiden Mehrfamilienhäuser weist folgende Maße auf:
Länge: 16,00 m
Breite: 9,00 m
Wandhöhe: 6,00 m (gemessen OK FFB)
Firsthöhe: 7,50 m
Dachform: Satteldach (18-24 Grad Dachneigung)
Zwei Vollgeschosse

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Einfamilienhaus (Keller + EG), Baujahr ca. 1972, das aufgrund seines baulichen Zustands als abbruchreif einzustufen ist. Die bestehende Öl-/Gasheizung wurde stillgelegt, ebenso bestehen keine aktiven Wasser-/ Gas- bzw. Stromanschlüsse mehr.
Das Gebäude wird daher nicht mehr genutzt. Die Bilder zeigen den aktuellen Istzustand des EFH.

Kurzüberblick zum Grundstück (Gesamterwerb des Grundstücks ist nur möglich - Keine Teilung):
* Das Grundstück ist ein echtes Highlight: eingewachsen, ruhig und voller Möglichkeiten
* Es vermittelt sofort dieses Gefühl von Ankommen, das Käufer lieben
* Perfekt für Gartenliebhaber & Familien
* Großes, naturbelassenes Grundstück
* Hohe Privatsphäre durch dichte Begrünung
* Eingewachsen, privat, idyllisch
* Natur pur rund ums Haus
* Flexible Grundrissgestaltung bei Neubebauung möglich

Kurzüberblick EFH / Altbestand / Abbruch
* Baujahr 1972/1973
* Umbau 1977 (Erweiterung Kaminzimmer / Schlafzimmer)
* Wohnfläche lt. Eingabeplan 1972: ca. 130 m²
* Nutzfläche lt. Eingabeplan 1972: ca. 123,50 m²
* Unterkellert

Mit einem Neubau eröffnet sich die Möglichkeit, zwei große, moderne, energieeffiziente Mehrfamilienhäuser oder zwei Einfamilienhäuser nach aktuellen Standard zu realisieren - architektonisch frei planbar - in Abstimmung mit den Behörden (Baurecht) und perfekt auf individuelle Wohnbedürfnisse zugeschnitten. Auch eine geringere Bebauung ist denkbar.

Die Wiederherstellung der Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser etc. erfolgt im Zuge der Neubebauung. Die hier entstehenden Kosten sind Käuferleistung. Die zukünftige Bebauung richtet sich nach den geltenden örtlichen, bauplanungsrechtlichen Vorgaben (Bebauungsplan).

Sonstiges

Ein Baurecht nach §34 BauGB gilt hier nicht. Es besteht ein Bebauungsplan Nr. 5 "Südlich der Staatsstraße" aus dem Jahr 1975.

Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Antrag auf Vorbescheid ist beantragt. Der schmale südliche Grünstreifen darf laut Baubehörde nicht bebaut werden - nur der nördliche Grundstücksteil auf dem derzeit der Altbestand steht.

Abbruch eines Wohngebäudes und Errichtung zweier MFH mit 12 Stellplätzen.
Jedes der beiden Mehrfamilienhäuser weist folgende Maße auf:
Länge: 16,00 m
Breite: 9,00 m
Wandhöhe: 6,00 m (gemessen OK FFB)
Firsthöhe: 7,50 m
Dachform: Satteldach (18-24 Grad Dachneigung)
GRZ I = 412 / 1.875 = 0,22
GFZ = 692 / 1.875 = 0,37

Zwei Vollgeschosse
Je Gebäude eine Grundfläche von 160 m² zusätzlich 46 m² Terrassenfläche.
Damit ergibt sich für beide Gebäude zusammen eine Grundfläche von 412 m².
Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 1.875 m² einer GRZ I von 0,22.
Die bestehende Wasserhausanschlussleitung ist nicht ausreichend. Diese ist anzupassen und hat daher zusätzliche Kosten für den Bauwerber / Käuferleistung.

Weitere Erschließungsmaßnahmen und Anschlußkosten sind vom Käufer direkt mit der Stadt Kolbermoor abzuklären und zu bezahlen.

Es können 2 bis 6 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus entstehen oder zwei Einfamilienhäuser.
Weiterhin sollen Nebengebäude als Abstellstellraum und zur Unterbringung von Fahrrädern entstehen.
Weiter können auf dem Grundstück bis zu 12 Kfz-Stellplätze entstehen.

sonstige Angaben

Durch den Abriss und Neubau entsteht die Chance, zwei energieeffiziente, moderne Mehrfamilienhäuser oder ein großes EFH zu realisieren – optimal zugeschnitten auf aktuelle Wohnbedürfnisse und technische Standards. Also eine seltende Gelegenheit, ein hochwertiges Neubauprojekt in attraktiver Umgebung zu verwirklichen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen! Unsere persönliche Bitte an Sie:
Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.
Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Die in den Visualisierungen/Fotos dargestellte Einrichtung/Möbel/Autos sind beispielhaft und nicht im Kaufumfang enthalten.

Hinweis zur Bildbearbeitung: Die im Exposé enthaltenen Fotografien wurden teilweise in Ausrichtung und Helligkeit optimiert. Die dargestellten Räumlichkeiten und baulichen Gegebenheiten wurden dabei nicht verändert.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Provisionshinweis:
3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.
Die Provision errechnet sich aus dem beurkunden Kaufpreis.

Impressionen
















