

83098 Brannenburg / Degerndorf am Inn

Perfekt für ein Einfamilienhaus mit Bergblicklage



Kaufpreis

458.000 €

Grundstücksfläche

516 m²

Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien
GmbH**

Kai Pommerenke

089 / 23 78 11 30

info@finestep.de

Flächen

Grundstücksfläche	516 m ²
-------------------	--------------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	458.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

Ausstattung

Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden
-------------------------------	-------

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Objekt-Titel

Perfekt für ein Einfamilienhaus mit Bergblicklage

Lage-Beschreibung

Das angebotene Baugrundstück für den Bau eines Einfamilienhauses liegt in einer wohnverträglichen, naturnahen Umgebung mit hoher Lebensqualität am nördlichen Alpenrand.

Brannenburg gehört zum Landkreis Rosenheim und zeichnet sich durch seine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe, schneller Erreichbarkeit von Infrastruktur und ausgeprägtem Freizeitwert aus.

Natur & Erholung:

Die Lage profitiert von unmittelbarer Nähe zu Waldflächen, Spazierwegen und Wiesenlandschaften, die fußläufig erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Sport und Erholung bieten. Direkt im Umfeld stehen gepflegte Wege durch Grünbereiche zur Verfügung, ideal für Jogging, Radtouren oder entspannte Spaziergänge mit Blick auf die Bergkulisse der Voralpen.

.....
Online-ID:
LBQLUESR
.....

Objekt-Nr.:
13155-123/1
.....



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit:

- Der Bahnhof Brannenburg ist zu Fuß in ca. 12–15 Minuten erreichbar (ca. 1 km), was eine gute Anbindung an den regionalen Schienenverkehr Richtung Rosenheim, Kufstein/Tirol und München ermöglicht.¹
 - Die zentrale Lage in Brannenburg erlaubt den schnellen Anschluss an den öffentlichen Busverkehr (mehrere RVO-Linien), der Verbindungen zu benachbarten Orten und zu Bahnhöfen sicherstellt.
- In Richtung Großstädte und Pendlerziele ist der Standort ebenfalls interessant:
- München liegt rund 70 km nordwestlich, die Fahrtzeit mit dem Auto beträgt je nach Verkehrsaufkommen ca. 60 Minuten.
 - Rosenheim als regionales Zentrum ist nur ca. 15 km nördlich gelegen und in etwa 15–20 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

Fußläufige Ziele & Infrastruktur:

- Die Maria-Caspar-Filser Grund- und Mittelschule, ein zentraler Schulstandort in Brannenburg, ist in ca. 10–12 Minuten fußläufig erreichbar.
- Kindergärten sowie weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich im Ortszentrum, ebenso gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- Einkaufsmöglichkeiten, z. B. Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger, erreichen Sie in ca. 10–15 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.
- Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungen sind im Ortskern vorhanden und tragen zu einer hohen Alltagsqualität bei.

Freizeit & Nahversorgung:

Brannenburg selbst verfügt über ein breit gefächertes Angebot an lokalen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Dazu gehören Vereine, Sportplätze, Wanderwege und das nahe Segelfluggelände Brannenburg – nur etwa 1 Kilometer östlich –, das zusätzlich Freizeitwert sowie Veranstaltungsimpulse im Ort setzt.

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Baugrundstück eröffnet eine besondere Möglichkeit für Bauherren, die in Brannenburg ein freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück verwirklichen möchten. Durch die Zusammenlegung der ursprünglich separat vorgesehenen Grundstücksflächen entsteht eine attraktive Gesamtfläche, die deutlich mehr Freiheit für ein individuelles Wohnkonzept, einen großzügigen Garten und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Damit richtet sich das Angebot insbesondere an Familien und Paare, die bewusst nicht nach einer klassischen Doppelhaushälfte suchen, sondern den Wunsch nach einem eigenständigen Haus mit Platz rundherum verfolgen. Gerade in Zeiten zunehmend kleiner parzellierter Neubaugrundstücke bietet sich hier die Gelegenheit, ein modernes Zuhause mit einem Grundstück zu verbinden, das auch im Außenbereich echten Gestaltungsspielraum lässt.

Besonders attraktiv ist die vollständige Freiheit bei der Wahl des Baupartners. Es besteht keine Bindung an einen Bauträger oder Haushersteller. Die zukünftigen Eigentümer entscheiden selbst, mit welchem Architekten, Planungsbüro oder Bauunternehmen sie ihr Haus realisieren und können Architektur, Raumprogramm, Energiestandard und Ausstattung entsprechend den persönlichen Vorstellungen entwickeln.

Für das Areal wurden bereits umfangreiche planerische und bauliche Vorleistungen erbracht. Der ursprünglich vorhandene Altbestand wurde vollständig beseitigt und das Gesamtareal für eine Neubebauung vorbereitet. Für die ursprünglich vorgesehene Bebauung liegt zudem bereits eine genehmigte Planung vor. Sie dokumentiert die grundsätzliche bauliche Entwicklung des Areals und bietet eine wertvolle Ausgangsbasis für die weitere Planung.

Die hier angebotene Nutzung der zusammengelegten Flächen für ein freistehendes Einfamilienhaus ermöglicht dagegen ein neues, individuelles Planungskonzept. Die konkrete Ausführung und Genehmigungsfähigkeit eines vom bisherigen Konzept abweichenden Einfamilienhauses ist entsprechend der persönlichen Planung mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Gerade darin liegt jedoch der Reiz dieses Angebots: Statt einen bereits vollständig vorgegebenen Bauträgerentwurf übernehmen zu müssen, kann das zukünftige Zuhause auf die Bedürfnisse seiner Bewohner zugeschnitten werden.

Auch technisch wurde bereits erhebliche Vorarbeit geleistet. Die Grundstücksflächen sind vermessen und die bisherige Parzellierung ist eindeutig definiert. Wesentliche Voraussetzungen der Erschließung wurden ebenfalls vorbereitet. Der Kanal wurde bereits bis in den Grundstücksbereich geführt; auch für Strom und Wasserversorgung wurden entsprechende Vorbereitungen getroffen. Damit erwerben die zukünftigen Eigentümer keine unerschlossene Fläche, bei der die Grundstücksentwicklung erst beginnen muss, sondern ein bereits weit vorbereitetes Bauareal.

Dieser Unterschied ist auch wirtschaftlich relevant. Abriss, Vermessung, Planung, Genehmigungsprozesse und Erschließung können bei einem noch nicht entwickelten Grundstück erhebliche zusätzliche Kosten und einen entsprechenden zeitlichen Vorlauf verursachen. Hier wurde bereits ein wesentlicher Teil dieser Grundstücksentwicklung geleistet. Das schafft eine deutlich bessere Ausgangssituation für die weitere Planung und macht die nächsten Schritte transparenter und kalkulierbarer.

Die Größe der zusammengelegten Grundstücksflächen eröffnet zudem interessante Möglichkeiten bei der Konzeption des Hauses. Neben einem großzügigen Wohn- und Essbereich können beispielsweise mehrere Schlaf- und Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzliche Nebenflächen berücksichtigt werden. Gleichzeitig bleibt ausreichend Raum, um Terrasse und Garten als echten erweiterten Lebensbereich zu gestalten. Auch eine Planung ohne Keller kann aufgrund der größeren zur Verfügung stehenden Fläche eine interessante Alternative darstellen und die Gesamtbaukosten entsprechend beeinflussen.

Hinzu kommt die besondere Standortqualität von Brannenburg. Der Ort verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit der hohen Freizeit- und Lebensqualität des Inntals. Schulen, Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Ort, während Wald, Natur und die Bergwelt in kurzer Distanz erreichbar sind. Gleichzeitig bietet die Verkehrsanbindung gute Voraussetzungen für Berufspendler in Richtung Rosenheim, Kufstein und in den Großraum München.

So entsteht eine seltene Kombination: ein großzügiges Grundstück für ein individuelles Einfamilienhaus, bereits umfangreich geleistete Vorarbeiten und dennoch die Freiheit, das zukünftige Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu entwickeln.

Ausstattungs-Beschreibung

IHR BAUGRUNDSTÜCK IM ÜBERBLICK

- Ca. 516m² großes Baugrundstück in gewachsener Wohnlage
- Größe des möglichen Einfamilienhauses von 13,2m x 11m
- Verkauf ohne Bauträgerbindung – volle Gestaltungsfreiheit
- Bereits erbrachte Bauleistungen im Bereich Erschließung und Außenanlagen im Wert von 15.108€
- Altbestand bereits vollständig abgerissen
- Baureifer Grundstückszustand

- Vermessungstechnische Parzellierung abgeschlossen
- Kanalanschlüsse bereits hergestellt
- Strom- und Wasseranschlüsse vorbereitet
- Minimaler Zeit- und Planungsaufwand reduziert die Kosten, durch einen kurzfristigen Baubeginn
- Gute Erreichbarkeit und hohe Wohnqualität

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision auf den Grundstücksanteil inkl. der bereits erbrachten Bauleistungen von 458.000€ in Höhe von 2,38% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

Impressionen



