

83627 Warngau

Wo das eigene Zuhause noch Platz zum Atmen hat – sonniges Baugrundstück in Warngau



Kaufpreis

685.000 €

Grundstücksfläche

800 m²

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS

ImmobilienService GmbH

Michael Kneissl

0800.3253947

info@dalexis-immobilien.de

Flächen

Grundstücksfläche	800 m ²
-------------------	--------------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	685.000 €
-----------	-----------

Aussen-Courtage	3,57% inklusive 19% Umsatzsteuer
-----------------	----------------------------------

Zustand

bebaubar nach	Bebauungsplan
---------------	---------------

Erschliessung	voll erschlossen
---------------	------------------

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

Energieausweis

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

Objekt-Titel

Wo das eigene Zuhause noch Platz zum Atmen hat – sonniges Baugrundstück in Warngau

Lage-Beschreibung

Leben im Oberland – und München trotzdem in Reichweite

Warngau gehört zu jenen Wohnlagen im Münchner Süden, die einen zunehmend seltenen Spagat ermöglichen: Man lebt tatsächlich auf dem Land und bleibt dennoch hervorragend an München und die wirtschaftsstarken Regionen des südlichen Oberbayerns angebunden.

Die Gemeinde liegt im Landkreis Miesbach und damit mitten in einer der landschaftlich reizvollsten Regionen Bayerns. Wiesen, Wälder, kleine Ortschaften und das nahe Voralpenland bestimmen das Umfeld. Gleichzeitig befinden sich Holzkirchen, das Tegernseer Tal und die Autobahn A8 in gut erreichbarer Nähe.

Gerade für Berufspendler ist diese Kombination interessant. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen ist der Münchner Raum gut erreichbar. Hinzu kommt die Bahnverbindung in Richtung München. Damit eignet sich Warngau hervorragend für Menschen, die beruflich an die Metropolregion München gebunden sind, ihren privaten Lebensmittelpunkt aber bewusst außerhalb der Stadt wählen möchten.

.....
Online-ID:
KHEZYLRY
.....

Objekt-Nr.:
7788
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

In der Freizeit beginnt das Oberland praktisch vor der eigenen Haustür. Rad- und Wanderwege, traditionelle Gasthäuser und Biergärten sowie die Seen- und Berglandschaft rund um Tegernsee, Schliersee und das Mangfallgebirge bieten zu jeder Jahreszeit einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert.

Und genau darin liegt die besondere Qualität dieses Grundstücks: Hier geht es nicht nur darum, ein Haus zu bauen. Es bietet die Möglichkeit, einen Lebensmittelpunkt zu schaffen – mit eigenem Garten, viel Grün und einem freien Blick in die Landschaft, ohne auf die Nähe zu München verzichten zu müssen.

Ein Grundstück für Menschen, die nicht zwischen Stadtanbindung und Lebensqualität wählen möchten, sondern beides miteinander verbinden wollen.

Ausstattungs-Beschreibung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- tolles Baugrundstück vor den Toren Münchens
- perfekte Lage für berufstätige Pendler
- direkte Nähe zum Tegernseer Tal und der A8
- Fahrzeit nach München und zum Tegernsee jeweils nur ca. 25 Minuten
- Bayerische Regionalbahn mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof MUC
- attraktive Grundstücksgröße von 800 m²
- freier Blick über Wiesen und Felder
- sonnige Ausrichtung
- gemäß Bebauungsplan bebaubar mit einem Einfamilienhaus
- Grundfläche = 13,5 x 9 Meter
- repräsentative Nachbarhäuser wurden bereits errichtet
- gute Infrastruktur im gewachsenen Ort Warngau
- traumhafte Umgebung mit Rad- und Wanderwegen, Biergärten und Dörfern
- freie Auswahl beim Bauunternehmer
- Empfehlungen regionaler Firmen können ausgesprochen werden
- ökologischer Holzbau oder klassischer Massiv-Ziegelbau

Objektbeschreibung

Wo das eigene Zuhause noch Platz zum Atmen hat – Baugrundstück in Warngau

Ein eigenes Haus im Grünen, viel Freiraum und dennoch München, das Tegernseer Tal und die wichtigsten Verkehrsverbindungen gut erreichbar: Dieses ca. 800 m² große Baugrundstück in Warngau bietet hervorragende Voraussetzungen für ein individuelles Zuhause im oberbayerischen Voralpenland.

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen, ländlich geprägten Umfeld und öffnet sich rückwärtig zur weitläufigen Landschaft. Der freie Blick über Wiesen und Felder vermittelt jene Ruhe und Großzügigkeit, die das Wohnen im Oberland so besonders macht.

Mit ca. 800 m² bietet das Grundstück viel Raum für ein großzügiges Einfamilienhaus, einen schönen Garten, sonnige Terrassenflächen und private Rückzugsbereiche.

Eine konkrete planungsrechtliche Grundlage schafft der amtliche Bebauungsplan. Das Grundstück befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet. Vorgesehen sind eine offene Bauweise und Einzelhausbebauung bei einer GRZ von 0,3 und einer maximalen Wandhöhe von 6,75 m. Zulässig sind Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie ein Satteldach mit 18 bis 26 Grad Dachneigung.

Das ausgewiesene Baufenster von ca. 13,5 x 9,0 m eröffnet attraktive Möglichkeiten für die Planung eines repräsentativen Einfamilienhauses. Ob moderner Massivbau, hochwertiges Holzhaus oder eine zeitgemäße Interpretation oberbayerischer Architektur – hier lässt sich ein Zuhause mit Charakter und hoher Wohnqualität verwirklichen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind laut Begründung erschlossen.
Die konkrete Planung und Genehmigungsfähigkeit des individuellen Bauvorhabens ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Ein besonderer Platz für alle, die Natur, Freiraum und oberbayerische Lebensqualität mit einer guten Anbindung an den Münchner Raum verbinden möchten.

Impressionen

