

Stephanskirchen

# Direkt am Waldrand - attraktives Baugrundstück in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25042009



KAUFPREIS: 895.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 939 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25042009 - 83071 Stephanskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25042009 - 83071 Stephanskirchen

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                         |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25042009 | Kaufpreis | 895.000 EUR                                             |
|              |          | Objektart | Grundstück                                              |
|              |          | Provision | 3,57 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 25042009 - 83071 Stephanskirchen

## Ein erster Eindruck

In Stephanskirchen steht ein ganz besonderes Stück Heimat zum Verkauf - dieses ca. 939 m<sup>2</sup> große, sonnige Baugrundstück bietet die Möglichkeit zur Verwirklichung Ihres Wohntraumes.

Die ruhige Lage in einer beliebten Wohngegend mit guter fußläufiger Infrastruktur schafft ideale Voraussetzungen zur Entspannung und ist insbesondere für Familien und Naturfreunde geeignet. Durch die gute Verkehrsanbindung ist die Immobilie aber auch für Pendler eine gute Wahl.

Die Abmessungen des Grundstücks betragen im Mittel ca. 55 x 17 m. Einen Bebauungsplan gibt es nicht, das Baurecht richtet sich nach §34 BauGB. Eine erste Bauvoranfrage für zwei Einfamilienhäuser wurde bereits genehmigt und ist weiterhin gültig. Eine Kopie der genehmigten Bauvoranfrage stellen wir bei näherem Interesse gerne zur Verfügung.

Aber auch andere Nutzungsformen und Planungen sind möglich. Wir halten das Grundstück besonders geeignet für eine großzügige Einfamilienhaus-Villa mit Außenpool, aber auch ein Mehrgenerationenhaus mit 2-3 Wohneinheiten halten wir für gut realisierbar.

Basierend auf den uns derzeit vorliegenden Informationen lassen sich bis zu ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisieren. Möglich sind z.B. ein Doppelhaus mit 20 x 8 m oder ein EFH/ZFH mit ca. 13 x 13 m, jeweils mit zwei Vollgeschossen und ggf. ausgebautem Dachgeschoss. Auch ein kleineres Gebäude mit Wintergartenanbau und darüberliegender Dachterrasse ist vorstellbar.

Das Grundstück ist erschlossen und sofort verfügbar. Der Altbestand aus den 50-er und 60-er Jahren erscheint uns nicht mehr als sanierungswürdig und ist durch die Käufer abzureißen und zu entsorgen.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé. Gerne präsentieren wir Ihnen unsere Ideen auch im Rahmen einer gemeinsamen Besichtigung.

Objektnummer: 25042009 - 83071 Stephanskirchen

## Alles zum Standort

Das angebotene Grundstück ist sehr ruhig und direkt am Waldrand gelegen. Durch die großen Abstände zu den Nachbarhäusern ist ein großflächiger Sonnenlichteinfall gewährleistet. Der Wald am Nordrand des Grundstücks bietet einen erholsamen Rückzugsort, ohne das Sonnenlicht zu behindern.

Eine gute fußläufige Infrastruktur ist gewährleistet. So sind u.a. Supermärkte (z.B. REWE), zwei Bäckereien, zwei Restaurants, ein Weinhaus, ein Drogeriemarkt, ein Hundesalon und weitere Einkaufsmöglichkeiten in ca. 5 Min. zu Fuß erreichbar. Auch der nächstgelegene Kindergarten ist nur ca. 500 m entfernt.

Das beliebte Strandbad beim „Kurvenwirt“ am Simssee ist ca. 3 km entfernt. Dort gibt es neben zwei gut geführten Kiosken mit umfassender Speisekarte und grandiosem Bergblick auch jede Menge Attraktionen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. einen Fußballplatz, einen Spielplatz oder ein Beach-Volleyball-Feld.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 25042009 - 83071 Stephanskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)