Waldkraiburg / Niederndorf

Sonniger und großzügiger Baugrund in reizvoller und absolut ruhiger Lage

Objektnummer: 24338011

KAUFPREIS: 449.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.610 m²

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

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

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24338011
Bezugsfrei ab	15.07.2025

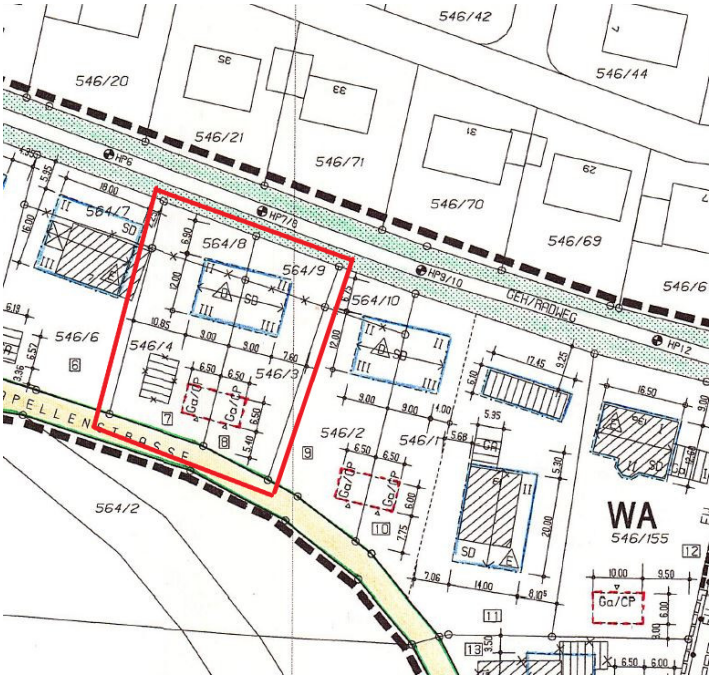
Kaufpreis	449.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Ein erster Eindruck

Am Ortsrand von Niederndorf, einem Ortsteil der Stadt Waldkraiburg, gegenüber der romantischen Marktgemeinde Kraiburg am Inn, liegt dieses idyllische und bereits erschlossene Baugrundstück, umgeben von viel Grün mit herrlicher Aussicht. Die Straße, die zum Grundstück führt, ist eine Sackgasse mit Wendehammer und ganz ohne störenden Durchgangsverkehr.
Der beschaulich gelegene Ortsteil Niederndorf ist eingebettet in die anmutige Naturlandschaft entlang des Alpenflusses Inn und bietet einen hohen Freizeitwert umgeben von abwechslungsreichem Terrain mit Wiesen und Auen.
Darüber hinaus ist die verkehrsgünstige Lage in Richtung Waldkraiburg, Kraiburg, Mühldorf und natürlich München ein absolutes Plus. Der Autobahnanschluss der A 94 ist knapp 7 km entfernt, die Landeshauptstadt München ist in nur 45 Minuten erreichbar.
Verwirklichen Sie sich in dieser angenehm ruhigen, absolut familienfreundlichen und vor allem wunderschön naturverbundenen Randlage Ihren Traum von der eigenen Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen.
Wer die Ruhe inmitten der Natur mit herrlicher Aussicht schätzt und trotzdem nicht auf die Nähe zur städtischen Infrastruktur verzichten möchte, ist hier genau richtig.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:
+ Grundstücksgröße ca. 1.610 m² (Grundstück 1 – 882 m² und Grundstück 2 – 728 m²)
+ Bebauung nach rechtskräftiger Ergänzungssatzung von 2003 (letzte Änderung 2005)
+ „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO
+ Maß der baulichen Nutzung:
+ Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
(Garagen, Carports, Stellplatze, Wintergarten,
Nebenanlagen and Zufahrten werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt).
+ Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
+ Nur Doppelhäuser mit 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig
+ Talseitig 3 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 8,7 m zulässig
+ Sonst max. 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,2 m zulässig
+ erschlossen
+ Natur pur und idyllische Aussicht
+ Herrlich ruhige Ortsrandlage
+ …
Weitere Angaben und Details entnehmen Sie gerne der rechtskräftigen Ergänzungssatzung.
Gerne übermitteln wir Ihnen diesen, nach einer ersten schriftlichen Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Alles zum Standort

Niederndorf ist ein wunderschöner kleiner Gemeindeteil der Stadt Waldkraiburg. Das idyllische Dorf selbst besticht durch seine märchenhafte Natur mit vielen Spazierwegen. Mitten in Niederndorf befindet sich auch eine kleine Hofkapelle, die erst vor wenigen Jahren renoviert wurde und bereits auf eine 240-jährige Geschichte zurückblickt. Umgeben von paradiesischer Natur rund um den Alpenfluss Inn mit abwechslungsreichen Wiesenlandschaften, beeindruckenden Wäldern und weiten Feldern bietet Niederndorf ideale Voraussetzungen für alle Natur- und Wanderfreunde. Aber auch die charmanten Städtchen, die das Dorf umgeben, sind einen Besuch wert. Auf der anderen Seite des Inns liegt die charmante Marktgemeinde Kraiburg am Inn mit knapp 4.000 Einwohnern. Hier haben Sie die Möglichkeit, durch den mittelalterlichen Markt Kraiburg zu schlendern und die typischen historischen Gebäude sowie den romantischen Marktplatz zu bewundern. Außerdem gibt es in Kraiburg ein wunderschönes Naturerlebnisbad sowie eine Grundschule und einen Kindergarten.
Nur wenige Minuten in die andere Richtung liegt das malerische Pfarrdorf Pürten. Der Ort ist ebenfalls ein Stadtteil von Waldkraiburg und gliedert sich in das Oberdorf mit der imposanten Pfarr- und Wallfahrtskirche und das Unterdorf. Beide Ortsteile liegen am Rand einer Niederterrasse des Inns und bilden zusammen ein charmantes Ortsbild.
Ein kleines Stück weiter befindet sich die Stadt Waldkraiburg. Diese bietet eine hervorragende Nahversorgung, denn neben Einrichtungen für den täglichen Bedarf finden sich hier verschiedene Schulformen, Kindergärten sowie Ärztehäuser und Banken. Sogar ein Multiplexkino ist vorhanden. Darüber hinaus bietet das Kulturzentrum der Stadt Waldkraiburg eine Vielzahl von Veranstaltungen wie Theateraufführungen, Konzerte und vieles mehr. Waldkraiburg bietet zudem eine hervorragende Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt München. So ist München sowohl mit dem Zug über den nahegelegenen Bahnhof Ampfing als auch mit dem Auto über die A 94 in ca. 40 Minuten bequem zu erreichen.

Interessiert? Dann stellen Sie bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com