

**Oberaudorf**

# Baugrundstück mit unverbautem Bergblick für ein Ein- oder Zweifamilienhaus

**Objektnummer: 26042013**



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.187 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26042013 - 83080 Oberaudorf**

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

**Objektnummer: 26042013 - 83080 Oberaudorf**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26042013	Kaufpreis	499.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26042013 - 83080 Oberaudorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26042013 - 83080 Oberaudorf**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück in Oberaudorf im Ortsteil Erlenau. Das Grundstück befindet sich ca. 1 km vom Ortszentrum entfernt und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die in der Nähe befindliche Autobahn ist wegen der hohen Lärmschutzwand nur wenig wahrnehmbar.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, der vorhandene Bergblick ist sehr attraktiv und für viele Jahre unverbaubar, da es sich bei der Fläche Richtung Süden um eine landwirtschaftliche Wiese ohne Baurecht handelt. Die Erschließung ist durch die Sonneckstraße gesichert, ein Kanalanschluss liegt bereits im Grundstück.

Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 1.187 m<sup>2</sup>. Eine Teilung erscheint wegen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze wenig sinnvoll, d.h. der Bau von zwei Doppelhaushälften wird nicht funktionieren.

Festsetzungen im Bebauungsplan, aufgestellt 1978, rechtskräftig seit 1982

- WA (allgemeines Wohngebiet, nicht störende Gewerbe zulässig)
- GRZ 0,2
- GFZ 0,4
- Anzahl Vollgeschosse II (aber Traufhöhe ostseitig auf 4 m und westseitig auf 5,5 m begrenzt)
- Satteldach, DN 20° nach Osten, 18-24° nach Westen
- keine Gauben oder Dacheinschnitte erlaubt
- Dachfenster je max. 1 m<sup>2</sup> groß
- Garagen nur in den festgesetzten Flächen zulässig (DN 15-20°)

Rechnerisch mögliche Bebauung:

- $1.187 \times 0,2 = 237,4 \text{ m}^2$  Baufenster / Grundfläche
- Wegen Einschränkungen des Grundstücks durch eine Baugrenze / Baulinie auf der Ostseite sowie Mindestabstände von je 8 m auf der Süd- und Westseite und 5 m zur Straße im Norden kann das max. mögliche Baufenster nicht komplett ausgeschöpft werden
- Nach unseren Berechnungen ist ein Baukörper mit ca. 10 x 14 m möglich, was einer Grundfläche (GR) von  $140 \text{ m}^2$  entspricht
- Die mögliche Wohnfläche liegt unter Berücksichtigung der Dachschrägen bei ca.  $110 \text{ m}^2$  im EG und ca.  $80 \text{ m}^2$  im OG = ca.  $190 \text{ m}^2$  gesamt zzgl. Terrassen und Balkone
- Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht beschränkt, sofern die vorgeschriebene Anzahl von Stellplätzen eingehalten wird.

Sinnvolle Bebauung:

- Es bietet sich ein Einfamilienhaus ev. mit Einliegerwohnung oder ein Zweifamilienhaus an.

Alle Angaben ohne Gewähr! Rechtsverbindliche Aussagen bzgl. Ihres Bauvorhabens kann nur die Gemeinde Oberaudorf geben.

Den vollständigen Bebauungsplan stellen wir bei näherem Interesse gerne zur Verfügung. Mögliche Fragen beantworten wir gerne im Rahmen einer Besichtigung oder eines Telefonats.

**Objektnummer: 26042013 - 83080 Oberaudorf**

## Alles zum Standort

Das angebotene Grundstück befindet sich in einem ländlich geprägten verkehrsberuhigten Wohngebiet, ca. 1 km vom Ortszentrum Oberaudorf entfernt. Die meisten Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Hierzu gehören u.a. Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Edeka), Ärzte, Schulen, Kindergärten, Hotels, Pensionen, Restaurants, Kaffes, Sportvereine und auch der Bahnhof mit Zuganschluss nach Kufstein-Rosenheim-München. Weiterführende Schulen gibt es in Kufstein, Brannenburg, Neubeuern, Raubling sowie in Rosenheim.

Der Ort „Oberaudorf“ mit ca. 5200 Einwohnern gehört zum oberbayerischen Landkreis Rosenheim und ist ein Luftkurort in den Bayerischen Voralpen in Südostoberbayern. Der Ort ist im Sommer wie im Winter sehr beliebt bei Urlaubern wegen seiner traditionsreichen Hotels, guten Einkaufsmöglichkeiten und einem ganzjährigen Erholungs-, Freizeit- und Kulturangebot.

Oberaudorf besitzt eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn A93, zudem fährt der Meridian stündlich in Richtung München über Rosenheim oder auch nach Kufstein. Diverse Buslinien fahren die nahegelegenen Nachbarorte wie auch das Stadtzentrum von Rosenheim an.

Die Immobilie eignet sich daher nicht nur für Liebhaber von natur- und bergnahen Orten, sondern auch für Pendler, die in den Städten Kufstein, Rosenheim oder München arbeiten.

**Objektnummer: 26042013 - 83080 Oberaudorf**

## Sonstige Angaben

Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache.

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

Alle Angaben ohne Gewähr! Rechtsverbindliche Aussagen bzgl. Ihres Bauvorhabens kann nur die Gemeinde Oberaudorf geben.

**Objektnummer: 26042013 - 83080 Oberaudorf**

## 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)