

**Oberaudorf**

# Baugrundstück mit unverbautem Bergblick für ein Ein- oder Zweifamilienhaus

**Property ID: 26042012**



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

**PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LAND AREA: 775 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26042012 - 83080 Oberaudorf**

- At a glance
- The property
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26042012 - 83080 Oberaudorf**

## At a glance

Property ID	26042012	Purchase Price	398.000 EUR
		Commission	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 26042012 - 83080 Oberaudorf

## The property



**Property ID: 26042012 - 83080 Oberaudorf**

## A first impression

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. 775 m<sup>2</sup>. Eine Teilung zum Bau von zwei Doppelhaushälften ist nach unserer Überzeugung möglich.

Festsetzungen im Bebauungsplan, aufgestellt 1978, rechtskräftig seit 1982

- WA (allgemeines Wohngebiet, nicht störende Gewerbe zulässig)
- GRZ 0,2
- GFZ 0,4
- Anzahl Vollgeschosse I + DG (KN 1,95)
- 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:

- 775 m<sup>2</sup> x 0,2 (GRZ) = 155 m<sup>2</sup> Baufenster / Grundfläche (GR)
- Die möglichen Baukörperabmessungen betragen ca. 12,5 x 12,5 m

- Die mögliche Wohnfläche liegt bei ca. 120 m<sup>2</sup> im EG und ca. 100 m<sup>2</sup> im OG = ca. 220 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen und Balkone
- Die Garagen sollen an das Wohnhaus angebaut werden

Sinnvolle Bebauung:

- Hier bietet sich analog zu den Hausnummern 7, 9 und 11 eine Grundstücksteilung sowie eine Bebauung mit 2 Doppelhaushälften an. Die erzielbare Wohnfläche liegt bei je ca. 120 m<sup>2</sup> für eine DHH inkl. Balkone und Terrassen.
- Alternativ ist auch ein EFH (ggf. mit Einliegerwohnung) mit max. ca. 240 m<sup>2</sup> inkl. Terrassen und Balkone möglich.

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.

**Property ID: 26042012 - 83080 Oberaudorf**

## All about the location

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.

**Property ID: 26042012 - 83080 Oberaudorf**

## Other information

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.

**Property ID: 26042012 - 83080 Oberaudorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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