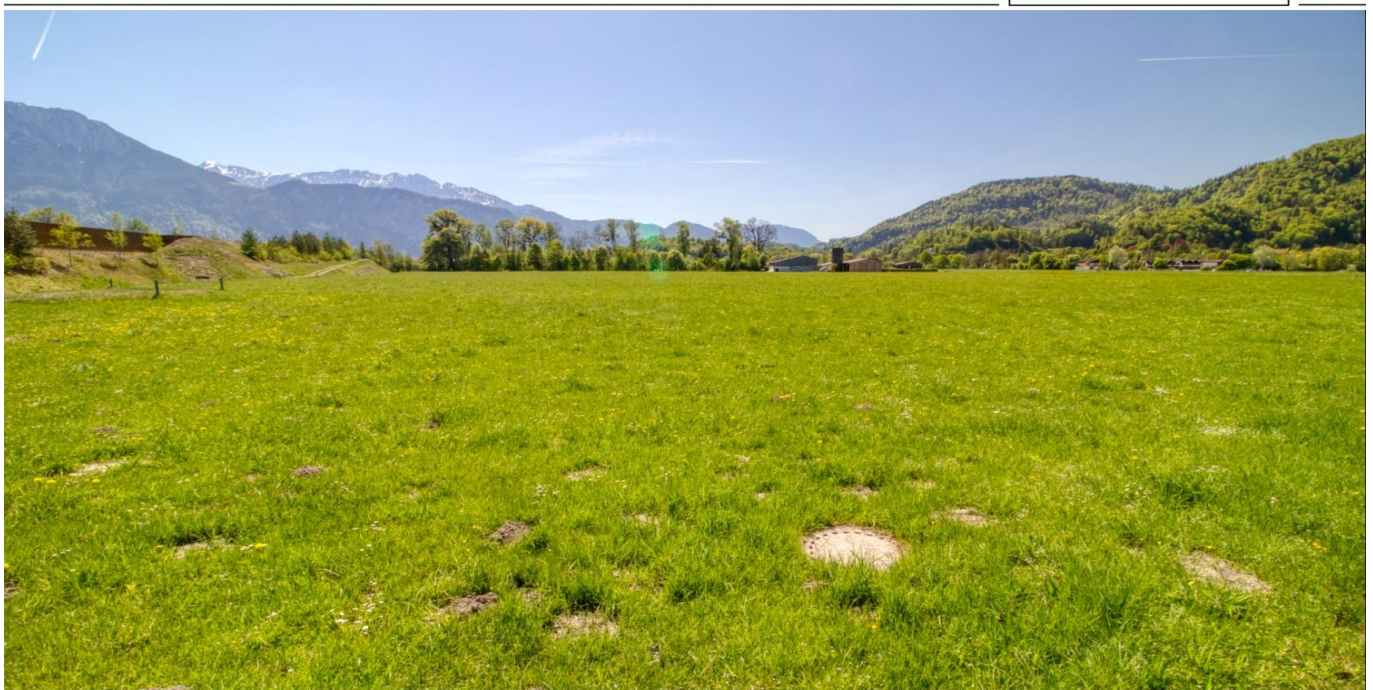


**Oberaudorf**

# Baugrundstück mit unverbautem Bergblick für eine Doppelhaushälfte - Ostseite

*Número da propriedade: 26042014*



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

**PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 387 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26042014 - 83080 Oberaudorf**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26042014 - 83080 Oberaudorf**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26042014	Preço de compra	199.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número da propriedade: 26042014 - 83080 Oberaudorf

## O imóvel



**Número da propriedade: 26042014 - 83080 Oberaudorf**

## Uma primeira impressão

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 insgesamt ca. 775 m<sup>2</sup>, nach Rücksprache mit der Gemeinde müsste eine Teilung möglich sein. Durch die vorgeschlagene Teilung zum Bau von zwei Doppelhaushälften ist jede Grundstückshälfte ca. 387 m<sup>2</sup> groß und zur Bebauung mit je einer Doppelhaushälfte geeignet.

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
- Gauben oder Dacheinschnitte sind nicht erlaubt
- Dachfenster je max. 1 m<sup>2</sup> groß
- Garagen nur in den festgesetzten Flächen zulässig (DN 15-20°)

Rechnerisch mögliche Bebauung:

- $387 \text{ m}^2 \times 0,2$  (GRZ) =  $77 \text{ m}^2$  Baufenster / Grundfläche (GR)
- Die möglichen Baukörperabmessungen betragen ca.  $12,5 \times 6,25 \text{ m}$
- Die mögliche Wohnfläche liegt bei ca.  $60 \text{ m}^2$  im EG und ca.  $50 \text{ m}^2$  im OG (unter Berücksichtigung eines Kniestocks von  $1,95 \text{ m}$ ) = ca.  $110 \text{ m}^2$  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.  $120 \text{ m}^2$  für eine DHH inkl. Balkone und Terrassen.

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.

**Número da propriedade: 26042014 - 83080 Oberaudorf**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26042014 - 83080 Oberaudorf**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 26042014 - 83080 Oberaudorf**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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