



## 85586 Poing

# Baugrundstück mit Abbruch Altbestand in Poing - gefragte Lage -



**700.000 €**

Kaufpreis

**702 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



## Ihr Ansprechpartner

**GFH Immobilien GmbH**

Stefan Grandauer

Tel.: +49(8031) 15011

[info@immobilien-gfh.de](mailto:info@immobilien-gfh.de)

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	702 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	700.000 €
-----------	-----------

provisionspflichtig	✓
---------------------	---

Aussen-Courtage	3,57 %
-----------------	--------

### Zustand

Zustand	Abrissobjekt
---------	--------------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die baulichen Anlagen (2x Bestandsgebäude) befinden sich in einem abbruchreifen Zustand.

**ENERGIEAUSWEIS:**

Da es sich um zwei Abbruchobjekte handelt, wurde kein Energieausweis erstellt.

**Infos aus dem Vorbescheid:**

Vorbescheidsanfrage über die Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und vier Stellplätzen aus dem Jahr 2018 liegt vor und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Der Vorbescheid ist abgelaufen am 12.01.2023.

- \* Die Lage des Wohnhauses mit vier Wohnungen und vier Stellplätzen ist entsprechend der Lageplanzeichnung vom 03.08.20217 bauplanungsrechtlich zulässig.
- \* Die überbaute Grundfläche des Wohnhauses mit vier Wohnungen darf ca. 10 m x 15 m im Hauptbaukörper aufweisen.
- \* Auf dem Gebäude darf ein Satteldach errichtet werden.
- \* Dachneigungen von 25 bis 40 Grad sind sowie zwei Vollgeschossen zulässig.
- \* Die bauplanungsrechtliche Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Die Erschließung über eine Verbindungstreppe zwischen dem Neubau und dem Grundstück (davor) ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- \* Im Bauantrag ist die Anfahrbarekeit der Stellplätze nachzuweisen. Fahrgassenbreiten gem. <sup>3</sup> 4 Abs. 2 GaStellV sind zu beachten.



## Beschreibung

Willkommen in Poing! Hier präsentieren wir Ihnen ein sehr interessantes Baugrundstück mit Abbruch Altbestand (2x EFH) in gefragter, sonniger und zentraler Lage, das auf Ihre individuellen Wohnträume wartet. Das Grundstück umfasst zwei ältere Einfamilienhäuser/Altbestand (Abbruch), nach dem Abbruch bietet das Baugrundstück Ihnen die Möglichkeit, Platz für Ihre ganz persönliche Vision zu schaffen.

Das Grundstück mit Altbestand befindet sich in einer Seitenstraße, die Ihnen eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Privatsphäre bietet. Das Anwesen ist mit einem im Osten grenzständigen ehemaligen Pfarrheim bebaut. Das ehemalige Pfarrhaus mit Garage ist im rückwärtigen Grundstücksareal errichtet.

Das Wohnhaus (ehem. Pfarrhaus) und die Garage können nur über das vordere Grundstück erschlossen werden.

Die großzügige Fläche von ca. 702 m<sup>2</sup> des eingewachsenen Baugrundstücks mit Altbestand bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung Ihres neuen Zuhauses.

Das Grundstück ist mit zwei EFH bebaut, was Ihnen die Option eröffnet, nach Ihren Vorstellungen neu zu bauen. Umgeben von einem schönen, eingewachsenen Garten, können Sie hier eine Oase der Erholung schaffen. Das vordere EFH ist begehbar und wird derzeit als Radlwerkstatt genutzt. Das hintere EFH ist nur im EG begehbar, das OG ist nicht mehr begehbar - da es einsturzgefährdet ist.

Nutzen Sie die Chance, in die Lage zu investieren und gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren Wünschen.

Für dieses Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan (B-Plan), d.h. die Bebaubarkeit wird nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Das geplante Bauvorhaben muss sich in die umliegende Umgebung / Bebauung (Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) einfügen (Info vom Bauamt).

Spannmaße Grundstück: 21,50 m \* 41,17 m \* 13,72 m \* 39,42 m

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot näher zu bringen. Lassen Sie uns gemeinsam den ersten Schritt in Ihr neues Leben machen!

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Termin für eine persönliche Besichtigung dieser Immobilie.

## Lage

Poing ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Ebersberg. Nur etwa 20 Kilometer östlich von München gelegen, bietet Poing eine perfekte Kombination aus ländlichem Flair und urbanem Leben.

Schulen:  
Grundschule, Mittelschule, Realschule in Poing und Gymnasium in Kirchheim

Kindergärten:  
Verschiedene Kindertagesstätten

Einkaufsmöglichkeiten:



Supermärkte, Fachgeschäfte: Bäckereien, Metzgereien & lokale Einzelhändler, regelmäßige Wochenmärkte, auf denen frische Produkte aus der Region angeboten werden

Freizeitmöglichkeiten:

Sportvereine: z.B. Fußballverein, Tennisclub & Turnverein

Der nahegelegene Ebersberger Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein  
Das Freizeitbad & der Wildpark Poing ist ideal als Ausflug für die ganze Familie

Verkehrsanbindung:

Poing ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Linie S2 bringt Pendler schnell nach München-Ostbahnhof/Hauptbahnhof. Zudem ist die Gemeinde gut an die Autobahn A94 angebunden. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn macht Poing zu einem idealen Wohnort für Pendler die die Nähe zu München schätzen. Die Kombination aus einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einem lebendigen sozialen Leben macht Poing zu einem idealen Ort zum Wohnen.

Hier gibt es auch ein Musterhauszentrum. Lassen Sie sich dort inspirieren welches Ihr Neues Haus wird.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, der sowohl ländliches Leben als auch städtische Annehmlichkeiten bietet, dann ist Poing genau das Richtige für Sie.

## Sonstige Angaben

\* Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

\* Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

\* 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

\* Sie haben die Möglichkeit, vorläufig bis 06.03.2026 17:00 Uhr ein schriftliches Angebot (Mindestangebot 700.000 €) mittels des uns vorliegenden Selbstauskunftsformulars im verschlossenen Umschlag bei folgender Anschrift abzugeben (selbstverständlich kann eine individuelle Bewerbung ergänzt werden).

\* Persönlich/Vertraulich

Herrn Stefan Grandauer, GFH Immobilien GmbH

Stichwort "Vergabeverfahren Objekt ID1583 Poing nicht öffnen vor dem 06.03.2026 17:00 Uhr",  
Ludwigsplatz 34, 83022 Rosenheim

Bis zum Ablauf der Frist haben Interessenten die Möglichkeit, sich mit der Finanzierung und dem Objekt als solches auseinanderzusetzen. Der Grundstückseigentümer behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen & zu welchen Bedingungen das Grundstück mit Altbestand verkauft wird.























