



82431 Kochel am See

Exklusives Baugrundstück in erster Seereihe (ca. 4.200 m²) – 2 DHH möglich (je DHH, ca. 2.100 m²)



645.000 €

Kaufpreis

2100 m²

Grundstücksfläche

Ihr Ansprechpartner

I'M LIVING Immobilien

Serge Risch

Tel.: 004915154616885

serge.risch@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	2.100 m ²
-------------------	----------------------

Energieausweis

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	645.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Bebaubarkeit: (Auszug Bebauungsplan)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m §18 Bau NVO)
Maximale traufseitige Wandhöhe in m.: WH 7,00

Grundfläche
(§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist nach der Baunutzungsverordnung zu ermitteln. GRZ 0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30.
Die Grundfläche für Wohngebäude darf unter Berücksichtigung der Grenzen durch die zulässige GRZ für ein Einzelhauses max. 200 m² und für eine Doppelhaushälfte max. 150 m² betragen. Die festgesetzte GRZ insgesamt darf dabei nicht überschritten werden.
Ausnahmsweise darf diese Grundfläche für ein Einzelhaus bzw. ein Doppelhaus durch die Grundfläche von offenen Balkonen bis zu 25% überschritten werden. Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten GRZ ist in Bezug auf die Hauptanlagen ausschließlich durch die offenen Balkone zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
Maximale Anzahl der Vollgeschoße: II

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten (WE) beträgt im WA in Einzelhäusern 3 WE..., in Doppelhaushälften 2 WE pro Wohngebäude.



Beschreibung

In absolut privilegierter Lage, direkt in erster Seereihe, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Grundstück mit einer Fläche von ca. 4.200 m² und einem unverbaubaren Panoramablick über den See. Ein Ort, der Ruhe, Weite und höchste Lebensqualität vereint – und zugleich eine seltene Gelegenheit in dieser begehrten Lage.

Das großzügige Areal bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung von zwei hochwertigen Doppelhaushälften.

Gemäß gültigem Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt ca. 300 m² zulässig, entsprechend ca. 150 m² je Haushälfte.

Eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist grundsätzlich möglich und eröffnet vielseitige Nutzungsperspektiven – sowohl für Eigennutzer mit Anspruch als auch für Investoren mit Blick auf nachhaltige Wertstabilität.

Die Kombination aus repräsentativer Grundstücksgröße, klar geregelter Baurecht und der einmaligen Lage in erster Seereihe mit freiem Blick auf das Wasser macht dieses Angebot zu einer Rarität am Markt und besonders attraktiv für:

- private Bauherren
- Bauträger
- Kapitalanleger

Auf einen Blick:

- ca. 4.200 m² Grundstücksfläche
- Erste Seereihe mit unverbaubarem Seeblick
- Bebauung mit zwei exklusiven DHH möglich
- Zulässige GRZ: ca. 300 m² (ca. 150 m² je Einheit)
- WEG-Teilung möglich
- Seltenes Angebot in herausragender Lage

Weitere Angaben zur Bebauung richten sich nach den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans. (Die endgültige Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des zuständigen Bebauungsplans sowie den erteilten Genehmigungen der zuständigen Behörden.)

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage detaillierte Unterlagen zur Verfügung und erläutern Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Grundstücks in einem persönlichen Gespräch.

Das Grundstück kann nur gesamt erworben werden, der angebotene Kaufpreis von EUR 1.290.000.- bezieht sich auf das Gesamtgrundstück.

Der Betrag von ca. 645.000 EUR je Doppelhaushälfte stellt lediglich eine rechnerische Orientierung für den Fall einer zukünftigen Teilung dar.

Die Durchführung der Teilung sowie die damit verbundenen Kosten und Genehmigungen obliegen ausschließlich dem Käufer.

Hinweis: das abgebildete Doppelhaus bietet Ihnen eine äußerst attraktive und zukunftsorientierte Baumöglichkeit. Es handelt sich um ein hochwertiges Konzept, das von der renommierten Firma Kampa entwickelt und angeboten wird.

Aufgrund der zu erwartenden starken Nachfrage erfolgt dieses Angebot freibleibend. Sofern für das Objekt Gebote eingehen, die die hiesige Kaufpreisvorstellung übertreffen, bitten wir schon jetzt um Verständnis dafür, dass sich die Verkäufer vorbehalten, den Zuschlag zum Verkauf des Objektes dem höchsten Angebot zu erteilen.



Lage

Traumgrundstück mit Seeblick in Kochel am See

Dieses besondere Grundstück in der Mittenwalderstraße begeistert mit unvergleichlichem Blick über den Kochelsee und die umliegende Bergwelt. Direkt oberhalb beginnen Wanderwege, unterhalb laden Seepromenade, Badestellen und die Schiffsanlegestelle „Hotel Grauer Bär“ zum Genießen ein – ein Ort, an dem Ruhe, Natur und Lebensqualität perfekt zusammenfinden.

Lage

Kochel am See liegt rund 70 km südlich von München im oberbayerischen Voralpenland. Die Lage verbindet idyllische Natur mit hervorragender Anbindung: München ist in ca. 1 Stunde erreichbar, Garmisch in 25 Minuten, Innsbruck in 45 Minuten. Zusätzlich bietet die Bahn eine Direktverbindung nach München.

Lebensqualität

Kochel am See, Teil des „Blauen Landes“, besticht durch seine Kulturgeschichte und die einmalige Naturkulisse. Der See, die Berge und die Moorlandschaften eröffnen unzählige Freizeitmöglichkeiten – von Baden und Wassersport über Wandern und Radfahren bis hin zu Wintersport. Mit der Kristall-Therme Trimini, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztlicher Versorgung bietet der Ort zugleich eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Fazit

Ein Grundstück, das weit mehr ist als ein Bauplatz – hier wird jeder Sonnenaufgang über dem See zu einem besonderen Erlebnis.

Sonstige Angaben

Ansprechpartner:

Serge Risch
c/o I`M LIVING Immobilien
Wittelsbacherstr. 2
82319 Starnberg

Mobil: 0151 - 546 168 85
email: serge.risch@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Starnberg, Strandbadstr. 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 3,57% (inkl. 19% MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Serge Risch, c/o I'M LIVING IMMOBILIEN zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir haben uns gegenüber den Eigentümern zur Diskretion verpflichtet und bitten um entsprechende Berücksichtigung der Privatsphäre.































