

**83071 Stephanskirchen****Vielseitiges Flächenpotenzial in Stephanskirchen –  
Wohnen & Arbeiten im Gewerbegebiet Murnau****495.000 €**

Kaufpreis

**1946 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**Ihr Ansprechpartner****GFH Immobilien GmbH**

Stefan Grandauer

Tel.: +49(8031) 15011

info@immobilien-gfh.de

**Flächen & Zimmer**Grundstücksfläche 1.946 m<sup>2</sup>**Preise & Kosten**

Kaufpreis	495.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 % €
Aussen-Courtage	3,57 %

**Energieausweis**

Gebäudeart Wohngebäude

**Zustand**

erschliessung.erschl\_attr teilerschlossen

Zustand Abrissobjekt



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

#### \*\*\* Zusammenfassung Eckdaten \*\*\*

- \* Grundstücksgröße: ca. 1.946 m<sup>2</sup> (geteilt in 1.067 m<sup>2</sup> & 897 m<sup>2</sup>)
- \* Lage: Stephanskirchen, Gewerbegebiet Murnau
- \* Bebaubarkeit: § 34 BauGB (Anlehnung an § 8 BauNVO)
- \* Zustand: Abbruchobjekt (EFH, Garage, Nebengebäude)
- \* Besonderheit: Hauptleitungen in der Straße entlang vor dem Grundstück
- \* Bahnnähe (Schallschutz beachten)
- \* Hanglage (Gefälle) vom Bahngelände zur Straße



## Beschreibung

Willkommen in Stephanskirchen!

Wir präsentieren Ihnen eine seltene Gelegenheit: Zwei zusammenhängende Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1.946 m<sup>2</sup>. Diese bestehen aus zwei Flurstücken (ca. 1.067 m<sup>2</sup> & ca. 897 m<sup>2</sup>) & bieten durch ihre Lage & Beschaffenheit ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial für Investoren, Bauträger oder Visionäre, die Wohnen & Arbeiten an einem Ort vereinen möchten.

Aktuell befindet sich auf dem Areal ein seit langen nicht bewohnter Altbestand aus den 1950er mit Anbau/Umbauten aus den 1970er Jahren, bestehend aus einem Einfamilienhaus, Nebengebäuden & Garage.

Die Gebäude sind als abbruchreif einzustufen, was Ihnen die Freiheit gibt, das Gelände nach dem Abriss komplett neu zu gestalten & Ihre individuelle Vision (Wohnen & Gewerbe) zu realisieren.

\* Da es sich um ein Abrissobjekt (keine Heizung vorhanden) handelt, ist kein Energieausweis nötig \*

Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet Murnau in Stephanskirchen, unmittelbar an der wichtigen Bahnstrecke Rosenheim-Salzburg. Durch die Nähe zur Bahnstrecke sind bei einer geplanten Wohnbebauung schallschutztechnische Auflagen zu berücksichtigen.

Die Zufahrt erfolgt bequem & direkt über die Hauptstraße. Das Grundstück ist eingewachsen & bietet trotz der gewerblichen Nachbarschaft eine grüne Kulisse.

### \*\*\* BEBAUBARKEIT \*\*\*

Die Bebaubarkeit richtet sich nach einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Da für dieses spezifische Gebiet kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Das bedeutet, dass sich ein neues Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

### \*\*\* Nutzungskonzept \*\*\*

In der Vergangenheit wurde bereits der Bau von Doppelhaushälften (DHH) angedacht. Ebenso ist eine rein gewerbliche oder eine gemischte Nutzung (Wohnen für Betriebsinhaber/Personal kombiniert mit Gewerbe) denkbar.

### \*\*\* Planungssicherheit\*\*\*

Eine verbindliche Klärung der individuellen Bebauungswünsche ist durch den Erwerber mit der Gemeinde Stephanskirchen bzw. dem Landratsamt Rosenheim abzustimmen.

### \*\*\* Wichtige Details \*\*\*

Ein Grundstück ist bereits an das Netz für Strom, Wasser & Abwasser angeschlossen. In der Straße am Grundstück verläuft eine Gashochdruck- und/oder Wasserhauptleitung. Aufgrund der Sicherheitsrelevanz ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken Rosenheim vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zwingend erforderlich. Der Altbestand war über eine Treppenanlage zugänglich. Zufahrt zum Grundstück von der Straße aus.

### \*\*\* Ihr Weg zum Projekt \*\*\*

Nutzen Sie die Chance, dieses großzügige Areal im dynamischen Umfeld von Rosenheim zu entwickeln. Ob als Standort für Ihr Unternehmen oder als Wohnprojekt mit gewerblichen Anteilen – hier können Sie im Jahr 2026 den Grundstein für ein nachhaltiges Investment legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder



vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

## Lage

\*\*\* Die Baugrundstücke sind strategisch zentral gelegen \*\*\*

Stephanskirchen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, die durch ihre idyllische Lage & die Nähe zur Stadt Rosenheim besticht. Mit einer Bevölkerung von etwa 6.000 Einwohnern bietet die Gemeinde eine harmonische Mischung aus ländlichem Leben & städtischer Annehmlichkeit. Die malerische Umgebung, geprägt von sanften Hügeln, Seen, Wäldern & Wiesen, lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Die ruhige Lage & die naturnahe Umgebung bieten ideale Bedingungen für Familien, Paare & Senioren. Zudem profitiert Stephanskirchen von einer hervorragenden Infrastruktur, die sowohl die schnelle Anbindung an die größere Stadt Rosenheim als auch die Erreichbarkeit von München & anderen Städten in der Region erleichtert.

In Stephanskirchen gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter:

- Grundschule & Mittelschule Stephanskirchen
  - Nahegelegene weiterführende Schulen in Rosenheim (z.B. Gymnasien, Realschulen, FOS, BOS)
- Die Gemeinde bietet mehrere Kindergärten ("St. Joseph", "Villa Kunterbunt") an.

Stephanskirchen hat eine gute Auswahl an lokalen Geschäften & Supermärkten:

- Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf
- Bäcker und Metzger für regionale Produkte
- Diverse Fachgeschäfte, darunter Blumenläden & Drogerien
- Ärzte / Lokale

Die Gemeinde bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten:

- Sportvereine, wie den TSV Stephanskirchen
- Ein großes Angebot an Wander- & Radwegen in der Umgebung
- Freizeitmöglichkeiten am nahegelegenen Simssee, ideal für Wassersport & Erholung

Die Infrastruktur in Stephanskirchen ist gut ausgebaut. Die Nähe zur Stadt Rosenheim, die nur wenige Kilometer vom Objekt zum Zentrum Rosenheim entfernt ist, bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen & eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden. Busverbindungen nach Rosenheim & in die umliegenden Gemeinden. Bushaltestelle befindet sich in der Nähe vom Baugrundstück
- Die Autobahn A93 ist günstig erreichbar & bietet eine schnelle Verbindung nach München, Salzburg und Innsbruck
- Der Bahnhof Rosenheim ist nur eine kurze Autofahrt entfernt & bietet regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen

## Sonstige Angaben

Unsere persönliche Bitte an Sie:

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.

Provisionshinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Provision errechnet sich aus dem beurkunden Kaufpreis.







