



## 82223 Eichenau

# Zentral und ruhig gelegenes Baugrundstück in Eichenau



**1.000.000 €**

Kaufpreis

**790 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Zippold GmbH**

Herbert Zippold

Tel.: 00491743874442

[h.zippold@immobilien-zippold.de](mailto:h.zippold@immobilien-zippold.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche | 790 m <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten     | 2                  |

### Energieausweis

|            |             |
|------------|-------------|
| Gebäudeart | Wohngebäude |
|------------|-------------|

### Zustand

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| bebaubar_nach.bebauubar_attr | Bebauungsplan   |
| erschliessung.erschl_attr    | teilerschlossen |
| Verkaufstatus                | offen           |

### Preise & Kosten

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Kaufpreis       | 1.000.000 € |
| Kaufpreis / qm  | 1.250 €     |
| Aussen-Courtage | 3,57 %      |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Das sonnig gelegene Grundstück liegt zentral in der Gemeinde Eichenau in einer ruhigen Anliegerstraße nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilien- Doppel- und Reihenhäusern sowie kleinen Wohnanlagen. Das ruhig gelegene Grundstück ist nicht bebaut und nach Norden und Osten durch Büsche und Bäume begrünt. Das Baufenster zur Errichtung eines Einfamilienhauses ist 12 Meter tief und 21 Meter lang. Nach Süden und Westen ist das Grundstück nicht durch bestehende Bäume verschattet.

Das Baurecht ist durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit den folgenden Eckdaten geregelt.

- GRZ 0,25
- GFZ 0,35
- reines Wohngebiet (WR)
- zwei Vollgeschosse , max. Wandhöhe 6,30 Meter an der Traufseite
- Dachform Satteldach oder Walmdach, Dachneigung 28-45 Grad
- bei Dachneigungen ab 35 Grad sind Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerggiebel zulässig
- großes Baufenster mit ca. 12-21 Meter
- Baugrenze zu den öffentlichen Straßen im Vorgarten

Das Grundstück kann sinnvoll mit einem großen, familiengerechten Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Obergeschoss, das heißt mit zwei Vollgeschossen und einer geringen Dachneigung bebaut werden. Von der Dachform kann die Bebauung auch mit EG, OG und einem steilen DG, das durch Gauben oder einen Zwerggiebel gut belichtet werden kann erfolgen. Alternativ kann das Grundstück auch mit einem Doppelhaus oder mit zwei kleineren familiengerechte Einfamilienhäuser bebaut werden. Auf dem Grundstück kann eine Geschossfläche, ohne Berücksichtigung von Flächen im Untergeschoss von rund 280 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Das Grundstück ist nicht bebaut. Das alte Gebäude, das auf dem Grundstück gestanden hat, wurde abgerissen und entsorgt.

## Lage

Eichenau ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Fürstentumbruck mit ca. 12.000 Einwohnern. Der Hauptort liegt rund 20 Kilometer westlich des Münchner Zentrums und 6 Kilometer östlich von Fürstentumbruck. In direkter Nachbarschaft liegen die Stadt Olching, die Gemeinde Gröbenzell und Puchheim bzw. Puchheim-Bahnhof.

Die Infrastruktur der Gemeinde mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken und Sparkasse bietet alles zum Leben Notwendige. Kindergärten und Grundschulen sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Fürstentumbruck und Puchheim.

Die nördlich gelegene S-Bahnhaltestelle Eichenau ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto ist über die B2 eine gute Anbindung an die A99 und A96 und somit nach München gegeben. Eichenau zeichnet sich durch seinen hohen Freizeitwert aus. Ein Höhepunkt ist hierbei der Eichenauer See direkt vor der Haustüre. Aber auch zum Fahrradfahren oder Wandern bietet Eichenau einen guten Ausgangspunkt für viele tolle Routen entlang der Amper und ins nahegelegene Fünf-Seen-Land.

## Sonstige Angaben

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der



Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.















