



## 82431 Kochel am See

# Rarität – Zauberhafte Seeliegenschaft am Ostufer des Kochelsees



**1.290.000 €**

Kaufpreis

**4190 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

### Ihr Ansprechpartner

**I'M LIVING Immobilien**

Serge Risch

Tel.: 004915154616885

[serge.risch@i-m-living.de](mailto:serge.risch@i-m-living.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 4.190 m <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------|

### Energieausweis

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

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 1.290.000 €  |
| 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 m<sup>2</sup> und für eine Doppelhaushälfte max. 150 m<sup>2</sup> 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

Einzigartiges und seltenes Grundstück (leichte Hanglage) in erster See-Linie am wunderschönen Kochelsee. Es befindet sich in der Mittenwalderstraße mit offenem und unverbaubarem Seeblick – traumhafte Sonnenuntergänge vor malerischer Bergkulisse sind garantiert.

Das Grundstück umfasst beeindruckende 4.190 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Möglichkeiten. Das attraktive Baufenster ermöglicht die Errichtung eines hochwertigen Anwesens, ob einzelne Luxus-Immobilie oder 2 attraktiven Doppelhaushälften. Der alte Baumbestand und die großzügige freie Fläche erlauben eine individuelle Gestaltung und viele kreative Möglichkeiten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtskräftigen Bebauungsplans:

Bebauungsplan Nr. 33 „Kreidenhansl“ vom 04.07.2023. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Der Bebauungsplan stellt das Grundstück als Teil eines Allgemeines Wohngebiets (WA) dar und enthält Festsetzungen u.a. zur Zahl der Vollgeschosse, Baugrenzen, Grundflächenzahl und Bauweise. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist auf dem Grundstück mit „II“ vorgegeben. Im Plangebiet sind eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Gleichzeitig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° und Flachdächer zulässig. Die Grundfläche für Wohngebäude darf unter Berücksichtigung der Grenzen durch die zulässige GRZ für ein Einzelhauses max. 200 m<sup>2</sup> und für eine Doppelhaushälfte max. 150 m<sup>2</sup> 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.

Gerne stellen wir Ihnen den Bebauungsplan zur Verfügung.

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.























































