



83059 Kolbermoor

Attraktives Baugrundstück mit vielseitigen Bebauungsmöglichkeiten in Kolbermoor - Grundstück A



459.000 €

Kaufpreis

584 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH
Stefan Grandauer
Tel.: +49(8031) 15011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Geschossflächenzahl (GFZ)	2
Grundstücksfläche	584 m ²

Energieausweis

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Zustand	Abrissobjekt



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Grundstücksmerkmale

- * Grundstücksfläche: ca. 584 m²

- * Gut geschnittener Grundstückszuschnitt mit vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten
- * Bebaubar mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten

- * Zwei Vollgeschosse zulässig

- * Maximale Wandhöhe ca. 6,40 m
- * Möglichkeit zur Errichtung von Garage oder Carport
- * Einbindung der Bebauung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets

- * Gute Nutzungsmöglichkeiten für familiengerechtes Wohnen mit Garten
- * Einzelgarage bereits auf dem Grundstück vorhanden



Beschreibung

Das angebotene Baugrundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet und bietet mit einer Fläche von ca. 584 m² eine attraktive Grundlage für die Realisierung eines hochwertigen Wohnprojekts.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden und vermittelt ein angenehmes, nachbarschaftlich geprägtes Wohnumfeld.

Der gut geschnittene Grundstückszuschnitt ermöglicht eine effiziente und zugleich großzügige Bebauung mit ausreichend Platz für Gartenflächen, Terrassen sowie Nebenanlagen. Dadurch entstehen vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung des Außenbereichs und eine zeitgemäße Wohnqualität mit privatem Gartenanteil.

Die Lage innerhalb des bestehenden Wohngebiets bietet eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur, als auch an den Bahnhof von Kolbermoor. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in erreichbarer Nähe und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Hier befindet sich eine bereits vorhandene Einzelgarage.

Für das Grundstück ist gemäß Bebauungskonzept die Errichtung eines Einfamilienhauses oder Doppelhauses (Baugenehmigung vorhanden) mit bis zu zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Die wesentlichen Rahmenbedingungen stellen sich wie folgt dar:

- Grundstücksfläche: ca. 584 m²
- Bebauung: Einfamilienhaus oder Doppelhaus (max. 2 Wohneinheiten)

- Zulässig: zwei Vollgeschosse

- Maximale Wandhöhe: ca. 6,40 m

- Möglichkeit zur Errichtung einer Garage oder eines Carports sowie Terrassenflächen

Das zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht eine moderne und harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das bestehende Wohnumfeld vor. Durch die durchdachte Anordnung des Baukörpers entstehen funktionale Grundrissmöglichkeiten sowie attraktive Außenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die sonnige Parzelle bietet eine hervorragende Gelegenheit, ein individuelles Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück innerhalb eines Wohngebiets zu realisieren.

Die Kombination aus klar definierten Bebauungsmöglichkeiten, einer gut nutzbaren Grundstücksstruktur und der vorhandenen Infrastruktur macht dieses Grundstück besonders interessant für Bauherren mit Anspruch an Qualität, Gestaltungsspielraum und nachhaltige Wohnperspektiven.

Erweiterungsmöglichkeit:

Neben dem hier angebotenen Grundstück A besteht optional die Möglichkeit, auch das angrenzende zweite Grundstück B zu erwerben. Insgesamt dann ca. 1.177 m² Grundstücksfläche. Dadurch



eröffnet sich für Käufer die Chance, eine größere zusammenhängende Grundstücksfläche zu sichern und zusätzliche Gestaltungsspielräume für ein individuelles Bauvorhaben zu schaffen.

Erschließungsmaßnahmen, Herstellungsbeiträge und Anschlusskosten sind vom Käufer direkt mit der Stadt Kolbermoor abzuklären und zu bezahlen.

Lage

Kolbermoor liegt idyllisch im bayerischen Alpenvorland & verbindet die Vorteile einer kleinen Stadt mit einer hervorragenden Anbindung an wichtige Städte & Naherholungsgebiete. Die Stadt befindet sich nur etwa 8 km westlich von Rosenheim, 63 km südöstlich von München & 80 km nördlich von Salzburg, was sie zu einem perfekten Standort für Pendler und Ausflügler macht. Kolbermoor ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Kolbermoor ermöglicht schnelle Zugverbindungen nach Rosenheim, München, Innsbruck & Salzburg. Die Fahrt nach Rosenheim dauert nur etwa 6 Minuten, während München in rund 40 Minuten & Salzburg in etwa 1 Stunde erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil. Durch den Autobahnzubringer und die Westtangente Rosenheim besteht eine sehr schnelle Verbindung zur Autobahn A8 München–Salzburg sowie zur A93 in Richtung Inntal. Dadurch sind sowohl die Stadt Rosenheim als auch München, Innsbruck oder Salzburg bequem erreichbar. Die neue Verkehrsführung sorgt gleichzeitig für eine spürbare Entlastung der umliegenden Orte vom Durchgangsverkehr und verbessert die regionale Erreichbarkeit deutlich. Zusätzlich verkehren regelmäßig Busse, die Kolbermoor mit den umliegenden Städten & Gemeinden verbinden. Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte vom Objekt entfernt.

Umgeben von einer malerischen Landschaft bietet Kolbermoor eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer lädt die Umgebung, welche sich direkt vor der Haustüre befindet zu ausgedehnten Spaziergängen & Fahrradtouren ein. Die Seen wie der Simsee & der Chiemsee sind ideale Orte, um zu baden, Boot zu fahren oder die Natur zu genießen. Wanderer und Naturliebhaber kommen in den Chiemgauer Alpen voll auf ihre Kosten, ebenso wie diejenigen, die die kulturellen Schätze der Region erkunden möchten, etwa die Herren- und Fraueninsel im Chiemsee.

Im Winter profitieren die Bewohner von der Nähe zu den Skigebieten in Tirol. Nur eine kurze Autofahrt entfernt, bieten diese erstklassige Möglichkeiten zum Skifahren, Snowboarden, Rodeln oder Langlaufen. Auch Winterwanderungen und Schneeschuhwanderungen durch die verschneite Berglandschaft machen die Region zu einem Paradies für Wintersportbegeisterte.

Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte & Bäckereien. Restaurants & Cafés bieten sowohl regionale als auch internationale Küche. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen & Apotheken gesichert. Ergänzt wird das Angebot durch Friseursalons & andere Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern.

Kolbermoor vereint somit eine zentrale Lage, eine gute Verkehrsanbindung & eine Vielfalt an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben hier sowohl im Sommer als auch im Winter besonders lebenswert machen. Die Kombination aus Natur, Kultur & Nähe zu urbanen Zentren wie München & Salzburg macht die Stadt zu einem beliebten Wohnort im Herzen Bayerns.

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 beurkundeten Kaufpreis.







