



83550 Emmering

Attraktives Ausbaubjekt: Stadl mit genehmigter Wohnraumschaffung



150.000 €

Kaufpreis

181,45 m²

Wohnfläche

316 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Max Heilmann

Tel.: 00491791468009

max.heilmann@hejlyx.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	181,45 m ²
Grundstücksfläche	316 m ²
Zimmer	7
Stellplätze	5
Wohneinheiten	2

Zustand

letzte Modernisierung	2026
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	150.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Stadl / Bestandsgebäude mit Entwicklungspotenzial
- WEG-geteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- Miteigentumsanteil: 67,9871/100
- Baugenehmigung vorhanden
Geplant: Ausbau zu 2 Eigentumswohnungen
- Stellplätze:
2 Stellplätze pro Wohnung (je 5.000 €)
1 Besucherstellplatz für die Gemeinschaft
- Erschließung gesichert:
Geh- und Fahrrecht über Flurstück 1503/11
1/8 Miteigentumsanteil daran
- Kaufpreis: 150.000 € (zzgl. Stellplätze)
- Ideal für:
Projektentwickler
Kapitalanleger
Eigennutzer mit Ausbauvorhaben



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Objekt bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die Potenzial erkennen und entwickeln möchten.

Zum Verkauf steht der unausgebaute Teil eines ehemaligen Stadls in zentraler Lage von Emmering. Das Gebäude wurde bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz in einzelne Einheiten aufgeteilt. Eine Wohnung im Erdgeschoss ist bereits hochwertig ausgebaut und veräußert. Der hier angebotene Anteil umfasst den restlichen Gebäudeteil mit einem Miteigentumsanteil von 67,9871/100 – und damit den überwiegenden Teil des Gesamtobjekts.

Besonders attraktiv: Für den Ausbau liegen bereits konkrete Planungen sowie eine entsprechende Baugenehmigung vor. Vorgesehen ist die Schaffung von zwei weiteren Eigentumswohnungen, wodurch sich das Objekt ideal für Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietungsoption oder für Kapitalanleger und Projektentwickler eignet.

Die zukünftigen Einheiten lassen sich individuell gestalten und bieten die Möglichkeit, modernen Wohnraum in einem charmanten, ländlich geprägten Bestandsgebäude zu realisieren. Der Charakter des ursprünglichen Stadls kann dabei erhalten bleiben und mit zeitgemäßer Architektur kombiniert werden – eine Kombination, die zunehmend gefragt ist.

Für jede der geplanten Wohnungen sind zwei Außenstellplätze vorgesehen, die jeweils mit 5.000 € pro Stellplatz angesetzt werden. Zusätzlich steht ein gemeinschaftlicher Besucherstellplatz zur Verfügung.

Die Erschließung des Objekts ist gesichert: Für das Flurstück 1503/11 (siehe Flurkarte) besteht ein Geh- und Fahrrecht, an dem ein 1/8 Miteigentumsanteil erworben wird. Somit ist die Zufahrt zu den Stellplätzen und zum Gebäude dauerhaft gewährleistet.

Mit einem Kaufpreis von 150.000 € für den unausgebauten Gebäudeteil bietet sich hier eine attraktive Einstiegsmöglichkeit in ein Entwicklungsprojekt mit klar definiertem Ausbaupotenzial.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Hauptstraße 36 in der Gemeinde Emmering, einer ruhigen und ländlich geprägten Ortschaft im oberbayerischen Landkreis Ebersberg. Die Umgebung ist von dörflichem Charme, gewachsener Nachbarschaft und viel Grün geprägt – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Für eine umfassendere Versorgung bietet sich die nahegelegene Kreisstadt Ebersberg an.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv. Über die umliegenden Bundes- und Staatsstraßen gelangen Sie schnell in Richtung Wasserburg am Inn, Erding oder München. Damit eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für alle, die die Nähe zur Metropolregion München schätzen, aber bewusst im ruhigeren Umland leben möchten.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Feldern, Wiesen und zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet einen hohen Freizeitwert. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und solide Erreichbarkeit auf angenehme Weise.



Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionsfrei zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de







