

Kolbermoor

# Baugrundstück für ein großzügiges EFH in attraktiver Lage - Bebauungsplan vorhanden!

Objektnummer: 24042013



KAUFPREIS: 653.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 710 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24042013 - 83059 Kolbermoor

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24042013 - 83059 Kolbermoor

## Auf einen Blick

Objektnummer	24042013	Kaufpreis	653.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24042013 - 83059 Kolbermoor

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein ca. 710 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Süden von Kolbermoor, für das der rechtskräftige Bebauungsplan eine Bebauung mit einem großzügigen Ein- oder Zweifamilienhaus vorsieht. Der aus den 70-er Jahren stammende Bebauungsplan wurde an vielen Stellen bereits gelockert, weshalb wir ergänzend ein Gespräch mit dem Bauamt Kolbermoor zur Klärung einiger wichtiger Eckdaten geführt haben. Folgende Angaben sind ohne Gewähr. Laut Bebauungsplan kann das angebotene Teilgrundstück mit einem Gebäude von ca. 11 x 13 m bebaut werden. Abweichungen von bis zu 1,5 Metern in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzte Baukörperposition bzw. die Baukörpergröße scheinen möglich zu sein. Zulässig sind zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss mit einem Kniestock von ca. 1,1 m. Die Dachneigung darf bis zu 29° betragen, Dachgauben sind zulässig. Bei Dachaufbauten für energetische Maßnahmen sind Abweichungen von der Dachform (Satteldach) und der Dachneigung (max. 29°) zulässig. Ferner sind Terrassenüberdachungen und ebenerdige Wintergärten bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von bis zu 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen dürfen ebenfalls außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden, sofern Sie an das Hauptgebäude angebaut werden. Die GRZ liegt somit bei 0,20 bis max. ca. 0,24, was bei zwei Vollgeschossen einer GFZ von ca. 0,40 bis max. ca. 0,48 entspricht. Mit ausgebautem Dachgeschoss sollte somit unter Berücksichtigung der Terrassen bzw. eines Wintergartens sowie der Balkone eine Wohnfläche von insgesamt bis zu ca. 350 m<sup>2</sup> möglich sein, womit sich ein sehr großzügiges Wohnhaus verwirklichen lässt, ev. sogar mit zwei separaten Wohneinheiten (alle Angaben ohne Gewähr). Die unmittelbare Umgebung verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Das Grundstück ist sofort verfügbar. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Objektnummer: 24042013 - 83059 Kolbermoor

## Alles zum Standort

Kolbermoor ist eine direkt an Rosenheim angrenzende, stetig wachsende und aufstrebende Stadt mit ca. 20.000 Einwohnern und einer hervorragenden Zukunftsperspektive. Nicht nur zahlreiche bekannte Arbeitgeber haben sich hier niedergelassen, auch die Infrastruktur wurde in den letzten Jahren auf ein hervorragendes Niveau gebracht. In Kolbermoor gibt es u.a. zwei Grundschulen, eine Mittelschule sowie mehrere Kindergärten. Der nächste Kindergarten ist ca. 400 m entfernt, die Grund- und Hauptschule ca. 500 m. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Neben Supermärkten aller Art verfügt Kolbermoor auch über diverse Kaffees, Bäckereien, Metzgereien, Ärzte, Apotheken, Physiotherapeuten, Optiker, Restaurants, Hotels, Eisdielen, Blumenläden, Zeitungsgeschäfte, Sportplätze, Senioren- und Pflegeheime, ein Freibad, ein Fotostudio und vieles mehr. Das Stadtzentrum von Kolbermoor mit Zuganschluss nach München (Holzkirchen), Rosenheim und Salzburg ist ca. 1 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten u.v.m. befinden sich aber auch in unmittelbarer und fußläufiger Umgebung. Über den neu gebauten Autobahnanschluss sind die A8 (Salzburg-München) sowie die A93 (Rosenheim-Kufstein) in ca. 5 Minuten zu erreichen. Die Stadtzentren von Rosenheim und Bad Aibling, in denen sich alle Arten von weiterführenden Schulen sowie Kinos, ein Kulturzentrum und eine bekannte Therme befinden, sind per Bus oder Bahn innerhalb von nur ca. 10-15 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24042013 - 83059 Kolbermoor

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)