

Brannenburg – Brannenburg

# Zentral gelegenes Baugrundstück in ruhiger Lage am Waldrand

Objektnummer: 24042010



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 714 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24042010 - 83098 Brannenburg – Brannenburg

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

Objektnummer: 24042010 - 83098 Brannenburg – Brannenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24042010	Kaufpreis	749.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>



Objektnummer: 24042010 - 83098 Brannenburg – Brannenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042010 - 83098 Brannenburg – Brannenburg

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein ca. 714 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Brannenburg, für das laut Auskunft der Gemeinde Brannenburg ein Baurecht nach §34 BauGB besteht. Auf dem Grundstück befindet sich ein Holzhaus aus den 1960er Jahren, das nach unserer Einschätzung nicht renovierungswürdig ist und daher als Abrissimmobilie angeboten wird. Da es keinen Bebauungsplan gibt, gilt gem. §34 BauGB, dass sich das zu errichtende Gebäude hinsichtlich seiner Form und seiner Größe an der umliegenden Bebauung zu orientieren hat. In der direkten Nachbarschaft stehen überwiegend Häuser mit Keller und bis zu zwei Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das derzeitige Gebäude ist ca. 8 x 13 m groß, womit sich eine Bruttogrundfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> ergibt. Die GRZ liegt damit aktuell bei ca. 0,15. Direkt angrenzend steht ein Gebäude mit einer GRZ von ca. 0,18, aber auch Häuser mit einer GRZ von bis zu 0,25 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auf Basis der vorliegenden Informationen gehen wir davon aus, dass ein Gebäude mit Außenabmessungen von bis zu ca. 125 m<sup>2</sup> errichtet werden kann. Unter Berücksichtigung der Außenmauern und des Treppenhauses lassen sich je Etage ca. 85 bis max. ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisieren. Mit zwei Vollgeschossen ergäbe sich somit eine Wohnfläche von ca. 170 bis 180 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen und Balkone. Sollte nur ein Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss gebaut werden, hängt die Netto-Wohnfläche u.a. von der Kniestockhöhe, der Dachneigung und der Anzahl von Gauben ab. Sollten Sie eine Mindestgröße für den Neubau anstreben, empfehlen wir, das genaue Baurecht ggf. durch eine Bauvoranfrage klären zu lassen. Bitte beachten Sie, dass wir für die o.a. Angaben zum Baurecht keine Gewähr übernehmen können. Nach Abzug der Baukörperfläche, der Garage und der Laufwege verbleibt nach unserer Berechnung eine Gartenfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>, was neben einer guten Privatsphäre auch ausreichend Platz für Gartenliebhaber und Kinder sicherstellt. Weitere Informationen und Fotos erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé bzw. bei einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung.

Objektnummer: 24042010 - 83098 Brannenburg – Brannenburg

## Alles zum Standort

Brannenburg hat ca. 6.900 Einwohner und liegt am nördlichen Alpenrand im Inntal, wenige Kilometer nördlich der österreichischen Grenze, am Fuße der Hochsalwand und des Riesenkopfes. Von Brannenburg aus fährt die Wendelsteinbahn auf den Wendelstein, einen der bekanntesten Berge Bayerns. Direkt im Ort gibt es ein katholisches und ein evangelisches Pfarramt, eine Forstverwaltung, ein Ärztehaus mit Kneippanlage, eine Onkologische Klinik (Veramed), Turnhallen sowie ein großer Sportpark mit diversen Sportmöglichkeiten und Tennisanlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Restaurants, Kaffees, eine Eisdiele, Pizzeria, Cocktailbars und vieles mehr sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Im Schloss Brannenburg befindet sich ein gemischtes Internat (staatl. Priv. Realschule und Fachoberschule) und im Haus Brannenburg das Ver.di Bildungszentrum im als Erwachsenenbildungseinrichtung der Dienstleistungsgewerkschaft Verdi mit einem Bildungsprogramm für Bayern und ganz Deutschland. Kindergärten, Grundschule, Kinderhort und ein Förderzentrum für Kinder sind ebenfalls im Ort. Verkehrsmäßig ist Brannenburg sehr gut zu erreichen. Der Bahnhof ist knapp 1 km entfernt, von dort aus gibt es Verbindungen nach Rosenheim und Kufstein sowie über Rosenheim nach München und Salzburg. Die Autobahnzufahrt ist nur ca. 2 km entfernt. Mit dem PKW sind Rosenheim und Kufstein in je ca. 15 Minuten erreichbar, bis nach München und Salzburg benötigt man jeweils ungefähr eine Stunde.

Objektnummer: 24042010 - 83098 Brannenburg – Brannenburg

## 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)