

Pfaffing – Pfaffing

# Voll erschlossenes Baugrundstück mit bereits entkernten Abbruchhaus, ruhige Wohnlage, Golfplatznähe

Objektnummer: 25195011



KAUFPREIS: 395.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 623 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

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

Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Auf einen Blick

Objektnummer	25195011	Kaufpreis	395.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Die Immobilie



### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Ein erster Eindruck

Dieses tolle ca. 623 m<sup>2</sup> große Baugrundstück, in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage von Pfaffing, könnte Ihr neuer Platz für Ihr Zuhause werden. Ein Baurecht nach §34 BauGB besteht. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Gemäß umliegender Bebauung kann relativ sicher davon ausgegangen werden, dass die GRZ zwischen 0,25 und max. 0,30 liegen wird. Zulässig sind zwei Vollgeschosse und auch der Ausbau des Dachgeschosses scheint möglich zu sein, allerdings vermutlich ohne Kniestock. Dafür scheinen Dachgauben realisierbar, was das Raumangebot und den Lichteinfall optimiert. Mit ausgebautem Dachgeschoss sollte unter Berücksichtigung der Terrassen und Balkone eine Wohnfläche von insgesamt ca. 300 bis max. ca. 350 m<sup>2</sup> möglich sein, womit sich ein repräsentatives Einfamilienhaus oder auch zwei großzügige Doppelhaushälften verwirklichen lassen. Der Altbestand wurde bereits nahezu vollständig entkernt, d.h. er befindet sich weitgehend in einer Art Rohbauzustand, was den Abriss erheblich erleichtert. Der angebotene Preis basiert auf der Annahme, dass der Altbestand durch den Käufer abgerissen und entsorgt wird. Auf Wunsch kann der Altbestand auch durch den Verkäufer abgerissen und entsorgt werden, die dafür notwendigen Mehrkosten sind ggf. noch abzustimmen und durch Angebote von Fachfirmen in Erfahrung zu bringen. Das Grundstück ist erschlossen und sofort verfügbar. Die Internetgeschwindigkeit beträgt bis zu 250 Mbit/s. Die unmittelbare Umgebung verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Pfaffing mit ihren rund 4.300 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises Rosenheim, zwischen Wasserburg und Ebersberg. Auch die Nähe zu Rosenheim und München macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort mit wachsender Beliebtheit. Das Grundstück liegt in einer ruhigen und beliebten Wohnlage. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut erreichbar. Neben zwei Kindergärten gibt es auch einen Hort sowie eine Grund- und Teilhauptschule im Ort. Realschule und Gymnasium befinden sich im 12 Kilometer entfernten Wasserburg. Eine Fachhochschule gibt es in Rosenheim, das ca. 25 km entfernt ist. Rosenheim ist mit ca. 60.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Oberbayern. Mit 4.500 Gewerbetrieben und einer guten Infrastruktur ist Rosenheim eine wirtschaftlich aufstrebende Regional-Metropole mit hervorragenden Zukunftsperspektive. Für Pendler interessant: Vom Bahnhof Forsting (4 Kilometer), der zum MVV-Bereich gehört, gelangt man in nur 44 Minuten zum Ostbahnhof München. Den Flughafen München erreicht man mit dem PKW in 50 Minuten - unabhängig von der Verkehrslage rund um München. Mit einem Golfclub nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt, drei Badeseen in der näheren Umgebung, einer Vielzahl an Rad- und Wanderwegen bietet Pfaffing einen hohen Freizeitwert. Die Berge wie Wendelstein, Hochries und Kampenwand laden zum Skifahren, Gleitschirmfliegen und noch vieles mehr ein, um seine Freizeit attraktiv zu gestalten. Der Chiemsee ist ebenfalls nur ca. 30 km entfernt und ein beliebter Ausflugsort für Familien.

Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25195011 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23 Chiemsee  
E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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