



Objektnummer 1263#ls9Wih

## Kurzbefristig bebaubares EFH-Grundstück in Bahnhofsnähe

### Eckdaten

Kaufpreis	300.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Grundstücksfläche	315,0 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Peter Frei Immobilien  
 Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing  
 Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



*Energieausweis ist in Bearbeitung*

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Der Baugrund für Einfamilienhaus befindet sich in zentraler und doch ruhiger Lage in Warngau. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und Gärten sowie ruhigeren Gewerbeeinheiten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im Umkreis von rund 1 km. Der Bahnhof der Regionalbahn ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Pendler schätzen die kurze Fahrzeit von gut 30 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung ein. Sowohl Wanderer als auch Radfahrer werden die eher ruhigen Winkel des Alpenvorlandes wie den Taubenberg schätzen.**

**Warngau selbst ist eine idyllische Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Der kurze Weg zum Tegernsee ist nicht nur im Sommer reizvoll.**

## **Objektbeschreibung**

**Auf diesem nach Süden ausgerichteten Grundstück darf ein Einzelhaus mit den Abmessungen 8,5 x 11 m errichtet werden. Aufgrund einer Wandhöhe von 6,5 m sind zwei Vollgeschosse und ggf. ein ausbaubares Dachgeschoss möglich. Die Dachneigung ist mit 26 ° vorgeschrieben.**

**Bitte beachten Sie, dass es sich hier um ein Grundstück im Mischgebiet handelt. Im EG soll eine Gewerbe- oder Büronutzung vorgesehen werden.**

**Das Baugrundstück wird als Teilfläche von Flur 1220/2 abgetrennt. Ein derzeit bestehendes Bienenhaus wird bis zum Baubeginn entfernt.**