Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/016568

83703 GMUND

Traumlage im Tegernseer Tal - Wohnbaugrundstück mit Seeblick und Bergpanorama!

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 1.853 m²



Grundstück zum Kauf

Eckdaten

Grundstücksfläche	**ca. 1.853 m²**	Erschließung	**voll erschlossen**
Verfügbar ab	**sofort**	Bebaubar nach	**Nachbarschaft (§34)**
Provisionspflichtig	**Ja**	Käuferprovision	**3,57 %**

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



KI-generiert: Vogelperspektive

Objektbeschreibung

Das ca. 1.853 m² große, voll erschlossene und real geteilte Wohnbaugrundstück befindet sich in einer exponierten, familienfreundlichen Wohnlage in direkter Nachbarschaft zum Tegernsee. Die besondere Lage überzeugt durch Blick auf den See sowie ein beeindruckendes Bergpanorama. Eine leichte Hanglage ist vorhanden.

Aufgrund des hohen Bodenwertes sowie der attraktiven baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird das Grundstück mit Altbestand als Bauland veräußert. Das vor vielen Jahren professionell und mit viel Liebe zum Detail gestaltete Grundstück besticht mit einer gelungenen Kombination aus besonderer Privatsphäre sowie hervorragender Nutzbarkeit durch eine handverlesene Grenzbepflanzung sowie einer weitläufigen Grünfläche. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und weist eine Breite von ca. 29,5 Metern sowie eine Tiefe von ca. 63 Metern auf und hat einen rechteckigen Zuschnitt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein hälftig unterkellerter Altbestand, ein derzeit leerstehendes Abrisshaus aus den 1960iger-Jahren. Der Baugrund eignet sich hervorragend für eine individuelle Wohnbebauung. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor. Laut unverbindlicher Auskunft des örtlichen Bauamts ist das Anwesen nach §34 BauBG bebaubar und richtet sich damit nach der umliegenden Nachbarschaftsbebauung.

Nach erster Einschätzung eines qualifizierten Planungsbüros weist das Grundstück eine maximale Bauausweisung mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,15 bzw. einer Geschossflächenzahl von ca. 0,25 bei einem Vollgeschoss zuzüglich Keller- und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) auf. Demnach wäre, wie in unmittelbarer Nachbarschaft bereits geschehen, eine Neubebauung mit einem großzügigen Einfamilienhaus/ Doppelhaus oder einem Mehrgenerationenhaus gut denkbar. Die demnach vermutlich realisierbare Wohnfläche läge bei ca. 360 m², zzgl. potentieller, weiterer Wohnflächen durch Schaffung von Souterrainflächen im Kellergeschoss aufgrund der Hanglage. Das Grundstück kann ab

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de

sofort übernommen werden. Die Lage gilt als besonders werthaltig und familiär. Naturverbundenheit, bayerisches Lebensgefühl und ein hoher Freizeitwert vereinen sich hier zum idealen Rückzugsort für alle, die ein außergewöhnliches Grundstück mit langfristiger Wertentwicklung suchen.

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Dieses Grundstück mit Seltenheitswert befindet sich in einer äußerst begehrten Wohnlage im Tegernseer Tal, Gmund am Tegernsee. Eingebettet in die idyllische Natur der Region liegt es in einem ruhigen Wohngebiet mit beeindruckender Kulisse.

Gmund bildet das nördliche Tor zum Tegernsee und zählt zu den gefragtesten Wohnorten der Region. Der Tegernsee selbst sowie weitläufige Ufer- und Grünflächen sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig eröffnet die Lage beeindruckende Blickachsen auf den See und die umliegende Bergwelt, die das besondere Lebensgefühl des Tegernseer Tals prägen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich im nahen Ortszentrum von Gmund. Die sehr gute Verkehrsanbindung – sowohl über die Bundesstraße B318 als auch durch den Bahnhof Gmund mit direkter Verbindung Richtung München – macht den Standort auch für Pendler attraktiv.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Werthaltigkeit, Ruhe und hohe Lebensqualität. Sie bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen in einer der begehrtesten Regionen Oberbayerns und eignet sich gleichermaßen als Hauptwohnsitz wie auch als Rückzugsort mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de



KI-generiert: Altbestand



KI-generiert: Garten

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



KI-generiert: Umgebung

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Matthias Konnerth

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 75

E-Mail: Matthias.Konnerth@sis.de

Diese Immobilie online