Griesstätt

Ehemalige Hofstelle mit Nebengebäuden, Stallungen und Wohnhausanbau in ruhiger Weilerlage

Objektnummer: 25042023



KAUFPREIS: 1.440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1200 m² • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 3443 m²

Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Auf einen Blick

Objektnummer	25042023
Wohnfläche	ca. 1200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	20
Baujahr	1900
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.440.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 500 m²

Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie

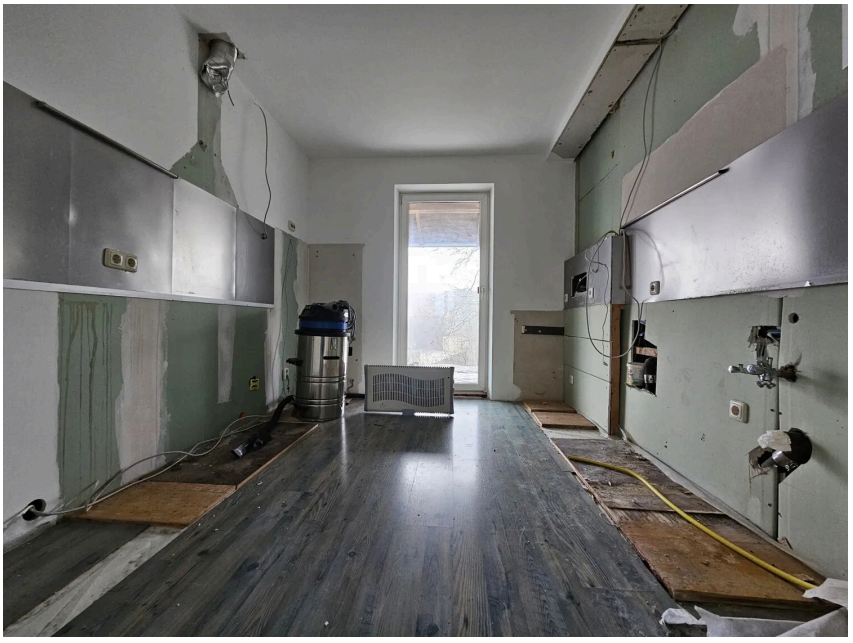




Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Die Immobilie





Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Ein erster Eindruck

Das ehemalige Bauernhaus mit Nebengebäuden und Stallungen ist ca. 100 Jahre alt, das genaue Baujahr ist unbekannt. Das Anwesen liegt baurechtlich im Außenbereich, verfügt als ehemalige Hofstelle aber über eine Privilegierung bzw. einen Bestandsschutz.

Die angebotene Immobilie bietet ein herausragendes Ausbaupotential – so können u.a. bis zu 6 Wohnungen (Bauernhaus 4, Wohnhausanbau 2) plus Gewerbeeinheiten geschaffen werden. Im Jahr 2013 wurde z.B. eine Bauvoranfrage für eine Arzt-Praxis im gesamten EG genehmigt - dieses Vorhaben wurde aber nicht realisiert. Insgesamt lassen sich bis zu ca. 1.200 m² Wohnfläche verwirklichen zzgl. eventueller Gewerbeflächen in den Nebengebäuden.

Das ehemalige Bauernhaus verfügt über zahlreiche Wohnräume, die sich im OG teilweise noch in einem relativ guten, aber renovierungsbedürftigen Zustand befinden. Sämtliche Räume im EG sowie in den ehemaligen Stallungen sind stark sanierungsbedürftig in allen Belangen.

Der Dachraum mit einer Höhe von 5-7 Metern könnte z.B. zu charmanten Loftwohnungen ausgebaut werden. Gerade die oberen Stockwerke verfügen über einen attraktiven Bergblick. Dazu gibt es noch ein ca. 200 m² großes, gemauertes Nebengebäude auf der Nordseite des Bauernhauses, das z.B. als Garage, für eine Tierhaltung oder für gewerbliche Zwecke genutzt werden könnte.

Der Wohnhausanbau mit seinen 2 Wohneinheiten wurde 2000 bzw. 2004 errichtet, wobei sich das 1. OG noch im Rohbauzustand befindet, das 2. OG wurde teilweise ausgebaut. Das 1. OG muss also noch komplett ausgebaut werden, das 2. OG wurde nur sehr einfach und provisorisch ausgestattet, weshalb ein Rückbau in den Rohbauzustand notwendig ist, bevor ein neuer Ausbau erfolgen kann. Eine Zentralheizung gibt es weder im alten Bauernhaus, noch im neueren Wohnhausanbau.

Das hier angebotene, ca. 3.440 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Garten und Stellplätze. Optional kann ein weiteres, ca. 1.100 m² großes Baugrundstück erworben werden, das über ein Baurecht für ein großzügiges Wohnhaus mit 2 weiteren Wohneinheiten verfügt. Zusammen mit einem angrenzenden, ebenfalls optional erhältlichen Garagengrundstück, beträgt die max. erwerbbare Grundstücksfläche ca. 5.500 m². Weitere Informationen zum optionalen Baugrundstück erhalten Sie gerne mit unserem separaten Exposé.

Das Anwesen befindet sich in einem kleinen, sehr ruhig gelegenen Weiler ca. 1 km von Griesstätt entfernt. Die Immobilie ist insbesondere für Liebhaber von ländlichen Lagen,

aber auch für Pendler interessant. Ferner ist die Immobilie sehr gut geeignet zur Haltung von Pferden, Schafen, Hühnern und anderen Klein- oder Nutztieren. Auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist sehr gut vorstellbar. Die Lage ist durchaus als attraktiv zu bezeichnen.

Ein Sanierungsfähigkeitsgutachten mit Kostenschätzung liegt vor und kann bei konkretem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Mögliche Fragen beantworten wir gerne in einem persönlichen Gespräch oder im Rahmen einer gemeinsamen Besichtigung.

Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie liegt in einem kleinen Weiler unweit des Ortes Griesstätt. Der bäuerlich geprägte Ort ist sehr ruhig, nennenswerten Verkehr gibt es nicht.

Griesstätt verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule, auch Einkaufsmöglichkei-ten sind vorhanden (z.B. Penny, Bäckerei, Metzgerei). Obst, Gemüse und Eier sind direkt in Wörlham auf Hofläden erhältlich.

Die nächstgelegenen Städte sind Wasserburg am Inn sowie Rosenheim. Beide Städte verfügen über eine sehr gute Infrastruktur und sind mit dem PKW in ca. 10 bzw. 20 Minuten erreichbar.

Die Bundesstraßen B304 und B15 bieten Pendlern eine gute Anbindung nach Ebersberg, München, Traunstein, Rosenheim und Salzburg. Eine gute Alternative stellt auch die Zuganbindung (MVV) durch den nur ca. 12 km entfernten Bahnhof Wasserburg-Reitmehring dar.

Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Sonstige Angaben

Das betrachtete Objekt ist aufgrund fehlender Heizung, teilweise fehlender Fenster und fehlender Luftdichtheit nicht als nutzbares Gebäude gemäß GEG einzustufen. Eine Energieausweiserstellung ist nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache.

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

Objektnummer: 25042023 - 83556 Griesstätt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim
Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com