

# Exposé

## Wohnen in Zolling - Oberappersdorf

### Sonniges Baugrundstück in Zolling-Oberappersdorf mit Südausrichtung mit Baugenehmigung für 1 EFH



Objekt-Nr. OM-453581

#### Wohnen

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr Garke

85406 Zolling - Oberappersdorf  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	810,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 810 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in attraktiver Ortsrandlage mit Garten in Südausrichtung und dauerhaft unverbaubar aufgrund angrenzender Öko- und Ausgleichsfläche.

Die leichte Hangstruktur ermöglicht eine architektonisch hochwertige Bebauung mit optimaler Ausrichtung und viel Gestaltungsspielraum.

Genehmigte Baupläne für ein Einfamilienhaus mit ca 260 m<sup>2</sup> Wfl. inklusive bereits vorhandenem Rohbau des Wohnkellers mit ebenerdigen Gartenzugang und unterkellertes Doppelgarage sind vorhanden, müssen aber bei anderen baulichen Vorstellungen nicht berücksichtigt werden. Es kann Ihrerseits neu geplant und eingereicht werden, ganz wie Sie Ihren privaten Wohntraum verwirklichen möchten.

Demnach müssen Keller und Wohngeschosse nicht wie geplant gebaut werden. Wir verkaufen zu inseriertem Angebotspreis das Grundstück inklusive Keller und Bauplänen ab und erneuern/vervollständigen die Außenisolierung des KG oder reißen den Kellerrohbau auf Wunsch auf unsere Kosten wieder ab. Bei Übernahme des KG bestehen übliche Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Bauträger/Errichter des KG.

Der Verkauf erfolgt aus privaten Gründen und damit verbundenem erfolgten Wegzug.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

Die Kombination aus Lage, Flexibilität und Planungssicherheit macht dieses Grundstück besonders interessant sowohl für Eigennutzer als auch Investoren zur Vermietung.

Geographische Lage: Oberappersdorf ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Zolling im oberbayerischen Landkreis Freising. Es befindet sich ca 12 km nordöstlich von Freising und zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Umgebung aus. Der Ort ist Sitz der Pfarrei St. Georg und bietet einen hohen Wohnwert in der Nähe zur Natur.

Charakter: Ruhige, gewachsene Wohnlage mit Blick ins Grüne und Süd-Ausrichtung

Infrastruktur & Umgebung: Teil der Gemeinde Zolling. In Zolling, sowie der nahe gelegenen Gemeinde Attenkirchen finden Sie Kindergärten, Schulen, Apotheken, Ärzte, sowie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Bäckereien / Supermärkte), Tankstellen, sowie hervorragende Restaurants.

## Sonstiges

Verkauf von Privat ohne Maklerprovision/Vermittlungsgebühr.

Generell besteht auch die Möglichkeit, über Teilzahlungsvarianten ohne Einbeziehung von Banken zu sprechen (ohne Schufa/Bonitätsauskünfte).

## Lage

Das 3,9 km nahe Attenkirchen (Landkreis Freising) und die Gemeinde Zolling ( 7,4 km) bieten eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Region München, sowie

Entfernungen:

Freising: ca. 10-15 Minuten

Flughafen München: ca. 20-25 Minuten

München: ca. 30-40 Minuten

Wichtige Verbindungen sind die Hauptstraße und die Nandlstädter Straße. Oberappersdorf liegt verkehrsgünstig zu größeren Verbindungen im Landkreis Freising, was den Ort als Wohnstandort sehr attraktiv macht. (A92 München-Deggendorf, Flughafen München-Erding).

Die Anbindung erfolgt primär über MVV-Regionalbuslinien (Linien 661, 662V, 681)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Südseite Wohnkeller



Blick gen Süden unverbaubar

# Exposé - Anhänge

1. Flurst\_Liegenschaftskataster

