

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

2.300 m² Grundstück mit Altbestand – Vorbescheid für zwei Wohnhäuser liegt vor



KeFeSc20260716

93352 Rohr in Niederbayern / Alzhausen
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Grundstück
Objekttyp	Wohnen
PLZ	93352
Ort	Rohr in Niederbayern / Alzhausen
Grundstücksgröße	ca. 2.300 m ²
Kaufpreis	200.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Kaufpreis pro qm	86,96 €
Abriss erforderlich	Ja
Ansprechpartner	Frau Kerstin Feldmeier Bavarian Property Immobilienservice Stadtgraben 46 94315 Straubing Tel.: 09421 847040 Mobil: 0176 40075441 Fax: 09421 847049 E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein ca. 2.300 m² großes Grundstück mit Altbestand im Ortsteil Alzhausen der Gemeinde Rohr i. NB. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Aufgrund des Zustands der Bestandsgebäude liegt der Schwerpunkt dieses Angebots klar auf dem Grundstück und den Möglichkeiten einer zukünftigen Neubebauung.

Der vorhandene Gebäudebestand umfasst ein ehemaliges Wohnhaus mit integrierter Stallung, eine Scheune sowie zwei bereits eingestürzte bzw. abgebrochene Nebengebäude. Die baulichen Anlagen sind wirtschaftlich verbraucht und lassen keine nachhaltige Nutzung mehr erwarten. Eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung bzw. Umnutzung ist daher nicht anzunehmen. Das Grundstück wird entsprechend als Grundstück mit Altbestand angeboten.

Interessante Perspektiven für eine Neubebauung

Für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks liegt bereits ein positiver Vorbescheid des Landratsamtes Kelheim vor. Dieser ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von zwei Wohnhäusern – eines im südlichen und eines im nördlichen Grundstücksbereich.

Für die Wohnhäuser ist jeweils eine Grundfläche von bis zu ca. 175 m² vorgesehen. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse; die Gebäude können mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+1+D) ausgeführt werden. Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens sowie unter Beachtung der im Vorbescheid enthaltenen Nebenbestimmungen abzustimmen.

Damit bietet das großzügige Grundstück eine interessante Perspektive für Käufer, die eine Neubebauung mit einem oder zwei Wohnhäusern realisieren möchten.

Historisches Epitaph

Eine Besonderheit befindet sich an der südlichen Giebelseite des bestehenden Wohnhauses: Dort ist ein denkmalgeschütztes Epitaph aus dem 15. Jahrhundert angebracht, das ursprünglich aus der ehemaligen Heilig-Geist-Kapelle des Klosters Rohr stammt. Das Epitaph ist Bestandteil des Gebäudes. Im Zuge eines Abbruchs ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich; anschließend ist das Epitaph wieder zu integrieren und fachgerecht zu erhalten. Alternativ kommt nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde eine Übertragung an eine kirchliche Einrichtung in Betracht.

Hinweis zum Bestand

Die vorhandenen Gebäude werden als Altbestand mitveräußert. Bei einer Neubebauung ist von einem Rückbau der wirtschaftlich verbrauchten Bestandsgebäude auszugehen. Die hierfür anfallenden Abbruch- und Freilegungskosten sind vom Erwerber zu berücksichtigen.

Hinweis zum Energieausweis

Aufgrund der vorgesehenen Veräußerung als Grundstück mit zum Abbruch bestimmtem Altbestand wird für die bestehenden Gebäude kein Energieausweis vorgelegt.

Hinweis zur Abwasserbeseitigung

Der Markt Rohr i. NB plant derzeit die Verbesserung und Erneuerung der gemeindlichen Kläranlage. In diesem Zusammenhang können künftig Verbesserungsbeiträge und/oder angepasste Abwassergebühren anfallen. Die konkrete Höhe einer möglichen Belastung steht derzeit noch nicht fest.

Lage

Das Anwesen befindet sich im Ortsteil Alzhausen der Gemeinde Rohr i. NB im Landkreis Kelheim. Die ländlich geprägte Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit dörflichem Charakter aus und bietet eine angenehme Kombination aus Natur, Erholung und guter Erreichbarkeit.

Der Ortskern von Rohr i. NB liegt rund 4 km entfernt. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, ärztliche Versorgung sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens. Weitere Schulen sind unter anderem in Abensberg und Kelheim vorhanden.

Über die nahegelegene Staatsstraße besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz. Die Anschlussstelle der A93 bei Abensberg ist in etwa 10 km erreichbar. Die Städte Regensburg (ca. 37 km), Landshut (ca. 34 km) und Ingolstadt (ca. 54 km) sind ebenfalls gut erreichbar und machen den Standort auch für Pendler attraktiv.

Ausstattung

- ca. 2.300 m² großes Grundstück mit Altbestand
- ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle
- positiver Vorbescheid für die Errichtung von zwei Wohnhäusern
- jeweils bis zu ca. 175 m² Grundfläche je Wohnhaus
- maximal zwei Vollgeschosse bzw. Ausführung mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+1+D) möglich
- Anschlüsse für Wasser, Strom und Telekommunikation vorhanden
- Kanalanschluss im südlichen Grundstücksbereich
- ruhige, dörflich geprägte Wohnlage
- Altbestand bestehend aus ehemaligem Wohnhaus mit integrierter Stallung und einer Scheune
zwei bereits eingestürzte bzw. abgebrochene Nebengebäude
- historisches, denkmalgeschütztes Epitaph aus dem 15. Jahrhundert an der südlichen Giebelseite des Wohnhauses
- interessante Entwicklungsperspektive für die Neubebauung mit einem oder zwei Wohnhäusern

Objekttitel

2.300 m² Grundstück mit Altbestand – Vorbescheid für zwei Wohnhäuser liegt vor

Ihr Ansprechpartner

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421 847040

Fax.: 09421 847049

Mobil: 0176 40075441

E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisiionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) bereitstellen. Diese finden Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de