

Großflächiges Hofgrundstück mit Wohnhaus und landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich in Markt Sc

85570 Markt Schwaben, Bauernhaus zum Kauf

Objekt ID: FS-01H



Wohnfläche ca.: **184 m²** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **2.680.000 EUR**



Großflächiges Hofgrundstück mit Wohnhaus und landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich in Markt Sc

Objekt ID	FS-01H
Objekttypen	Bauernhaus, Haus
Adresse	85570 Markt Schwaben Bayern
Lage	Siedlung
Wohnfläche ca.	184 m ²
Nutzfläche ca.	354,46 m ²
Dachbodenfläche ca.	59 m ²
Kellerfläche ca.	78 m ²
Gartenfläche ca.	4.000 m ²
Grundstück ca.	22.141 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Separate WC	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1962
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	5
Stellplätze	3 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Carports	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Carport, Dusche, Einbauküche, Garage, Garten, Kamin, Offene Küche, Separates WC,



Tageslichtbad, Teilunterkellert, WG-geeignet

Provisionspflichtig

Ja

Käuferprovision

1,79% inkl. MwSt.
Die Maklercourtage wird mit dem Notartermin verdient und
fällig.

Kaufpreis

2.680.000 EUR



Objektbeschreibung

Rarität: Großflächiges Hofgrundstück mit Wohnhaus und landwirtschaftlicher Fläche in Markt Schwaben im Außenbereich.

Das Hofgrundstück befindet sich beim westlichen Ortseingang von Markt Schwaben, ca. 1,8km zur S-Bahn und Ortsmitte.

Das Anwesen besteht aus mehreren Flurstücken:

- Fl.Nr. 1194 Geltinger Straße 68, Grünland, Wohnhaus, Hofraum = 8.988 m², davon
- ca. 3.300 m² Hoffläche mit Wohngebäude (derzeit genutzt mit 3 Wohneinheiten), Garage und Scheune.
- ca. 1.500 m² "Wald"
- ca. 4.100 m² "Landwirtschaft, Grünland"

- Fl.Nr. 1194/5 Geltinger Winkel, Landwirtschaftsfläche = ca. 8.101 m² "Landwirtschaft, Grünland"
- Fl.Nr. 1194/2 Geltinger Winkel, Landwirtschaftsfläche = ca. 5.846 m² "Landwirtschaft, Grünland"
- Fl.Nr. 1194/4 Im Geltinger Winkel, Weg = ca. 920 m² "Weg"
- Fl.Nr. 1194/7 Geltinger Winkel, Verkehrsfläche = ca. 286 m² "Weg"

Gesamt = ca. 24.141 m²

In den Bildern sehen Sie Ausschnitte mit den entsprechenden Flurkarten.

Die Wohnfläche des Hofgebäudes teilt sich wie folgt auf:

- Erdgeschoss: ca. 93,51 m²
- Dachgeschoss: ca. 70,98 m²
- Wohnfläche Gesamt = ca. 164,49 m²

Weitere Nutzflächen:

- Garage: ca. 59 m² (EG)
- Keller unter Garage: ca. 79 m²
- Speicher unter Garagendach - derzeit nicht genutzt: ca. 59 m²
- Wintergarten: ca. 17 m²
- Terrassenflächen: ca. 40 m²
- Scheune: Grundfläche ca. 85 m²
- 2 Carports, eine Blechgarage und eine Blechhütte

Summe Flächen: Wohnfläche ca. 184,49 m² (inkl. 20 m² Terrasse), Nutzfläche: ca. 354,46 m², Wohn- und Nutzfläche: ca. 538,95 m²

Das Baurecht wird hier nach §35 BauGB – Bauen im Außenbereich – geregelt. Die Abstimmung bzgl. Änderungen an der derzeitigen Bebauung oder Nutzung erfolgt hier nach Angabe der Eigentümer über die öffentlich zuständigen Ämter, z.B. Landratsamt Ebersberg und Gemeinde Markt-Schwaben.



Ausstattung

Das Wohngebäude ist derzeit auf 3 Wohneinheiten aufgeteilt.

- WE EG rechts bestehend aus: Wohnzimmer mit Kachelofen, Küche, Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, Eingangsschleuse inkl. Dusche
- WE EG links bestehend aus: Küche inkl. Essplatz, Schlafzimmer, Badezimmer, Windfang
- DG bestehend aus: Wohnzimmer, Badezimmer, Küche inkl. Essplatz, WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro

Im Keller befindet sich eine Ölheizung, Baujahr 1994 mit Brennertausch im Jahr 2014.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Sichergrube.

Die Scheune hat eine Grundfläche von ca. 85 m² und eine Firsthöhe von ca. 5 Meter und wird derzeit gewerblich genutzt.

Sonstiges

Der Kaufpreis aller Flurstücke und Gebäude zusammen beträgt 2.680.000 EUR.

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich. Bitte nutzen Sie für den Erstkontakt gerne das Kontaktformular. Wir senden Ihnen dann umgehend das Exposé mit weiteren Informationen, so dass wir im nächsten Schritt einen Besichtigungstermin vereinbaren können.

Die Käuferprovision in Höhe von 1,79% inkl. 19% MwSt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächennutzung laut Flurkarte:

- Fl.Nr. 1194 Geltinger Straße 68, Grünland, Wohnhaus, Hofraum = 8.988 m², davon
 - ca. 3.300 m² Hoffläche mit Wohngebäude (derzeit genutzt mit 3 Wohneinheiten), Garage und Scheune. In Flurkarte gekennzeichnet mit tatsächlicher Nutzung als: "Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche mit besonderer funktionaler Prägung"
 - ca. 1.500 m² in Flurkarte gekennzeichnet mit tatsächlicher Nutzung als: "Wald"
 - ca. 4.100 m² in Flurkarte gekennzeichnet mit tatsächlicher Nutzung als: "Landwirtschaft, Grünland"
- Fl.Nr. 1194/5 Geltinger Winkel, Landwirtschaftsfläche = ca. 8.101 m² - in Flurkarte gekennzeichnet mit tatsächlicher Nutzung als: "Landwirtschaft, Grünland"
- Fl.Nr. 1194/2 Geltinger Winkel, Landwirtschaftsfläche = ca. 5.846 m² - in Flurkarte gekennzeichnet mit tatsächlicher Nutzung als: "Landwirtschaft, Grünland"
- Fl.Nr. 1194/4 Im Geltinger Winkel, Weg = ca. 920 m² - in Flurkarte gekennzeichnet mit tatsächlicher Nutzung als: "Weg"
- Fl.Nr. 1194/7 Geltinger Winkel, Verkehrsfläche (belastet mit Geh- und Fahrrecht für Eigentümer 1194/6, 9, 10) = ca. 286 m², in Flurkarte gekennzeichnet mit tatsächlicher Nutzung als: "Weg"



Gesamt = ca. 24.141 m²

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Eine Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Bavaria Wertimmobilien
Alte Landstraße 21
85521 Ottobrunn
Tel.: +49 89 58808384
info@bavaria-wertimmobilien.de
<https://bavaria-wertimmobilien.de>

Ihr partnerschaftlicher und leistungsstarker Immobilienmakler für den Verkauf oder Vermietung Ihrer Wohnung, Haus, Gewerbeimmobilie oder Grundstücks in München und der Umgebung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	17.02.2021
Gültig bis	16.02.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	217,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich am westlichen Ortseingang von Markt Schwaben in der Geltinger Str. 68. Zur S-Bahn Markt Schwaben (S2, S7, RB40, RE4) sind es nur 1,8km.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Kaufland, Aldi, etc.) befinden sich in ca. 1,2 km Entfernung.

Die Grundschule Markt-Schwaben befindet sich in ca. 1,8km Entfernung, die Hauptschule in 2,1km, ein Gymnasium in 2,2 km Entfernung. Der nächste Kindergarten befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung.

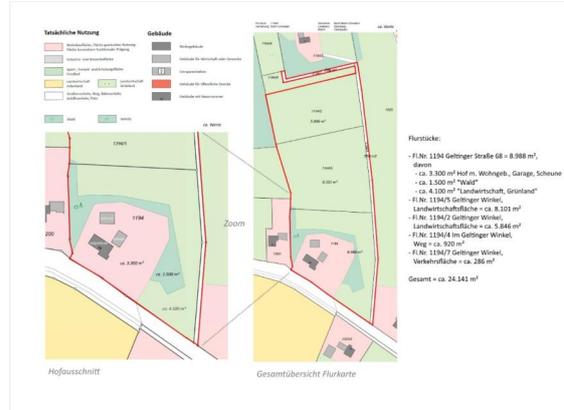
Mit dem Auto erreichen Sie die Flughafentangente in ca. 500m, von dort sind Sie in 20 Minuten am Flughafen. Zum Ostbahnhof München sind es ca. 21 Minuten (25km) mit dem Auto. Die Riem Arcaden (inkl. U2 Messestadt West) erreichen Sie in ca. 14 Minuten.

In der Gegend finden Sie viele Freizeitmöglichkeiten, Vereine sowie Sportmöglichkeiten (Fußball, Hallenbad, etc.)





Luftaufnahme Hof und Landwirtschaftliche Fläc



Flurkarte - Ausschnitt



Luftaufnahme Hof und Flächen von Rückseite



Hofeinfahrt



Luftaufnahme Wohngebäude, Garage, Scheune,



Hofgebäude

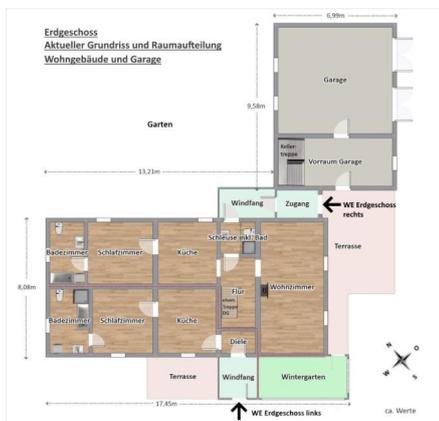




Scheune - aktuell genutzt für Gewerbe



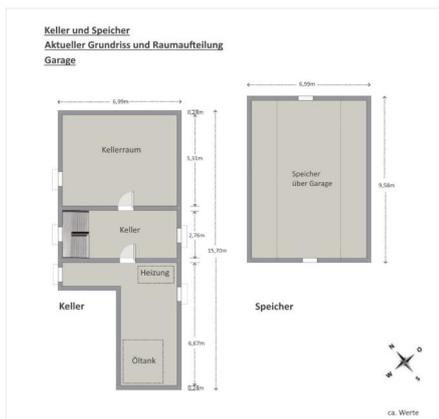
Beginn der Grünflächen hinter dem Hof



Grundriss EG - Visualisierung aktuelle Nutzung



Grundriss DG - Visualisierung aktuelle Nutzung



Grundriss Keller und Speicher über Garage - a



Große Doppelgarage inkl. Werkstatt, Keller un





Hofgebäude und Garage



Hofgebäude und Garage



Hinterer Garten und Eingang WE DG



Küche und Esszimmer - WE DG



Küche - WE DG



Badezimmer - WE DG





Wohnzimmer - WE DG



Innenhof-Garten und Eingang WE EG links



Wohnzimmer - WE EG rechts



Küche - WE EG rechts



Schlafzimmer - WE EG rechts



Badezimmer - WE EG rechts





Eingang Wohneinheit EG links



Küche - WE EG links



Küche und Esszimmer - WE EG links



Heizungskeller inkl. Öltank



Badezimmer - WE EG links



Beginn landwirtschaftlicher Flächen hinterm H

