

→ GO. IMMOBILIEN.

Räume zum Leben



Gemeinde Reischach, Landkreis Altötting

Filetstück in Oberbayern

*Sanierung oder Neubau:
Großes (Bau)-Grundstück mit neuem
Bebauungsplan für viele Möglichkeiten.*





Reischach: Strategische Lage mit ländlichem Charme.



Die Gemeinde Reischach im oberbayerischen Landkreis Altötting ist von einer sanft hügeligen, ländlichen Umgebung geprägt. Die weitläufigen Felder, Wälder und kleinen Gewässer prägen die Region und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Natur und Tradition.

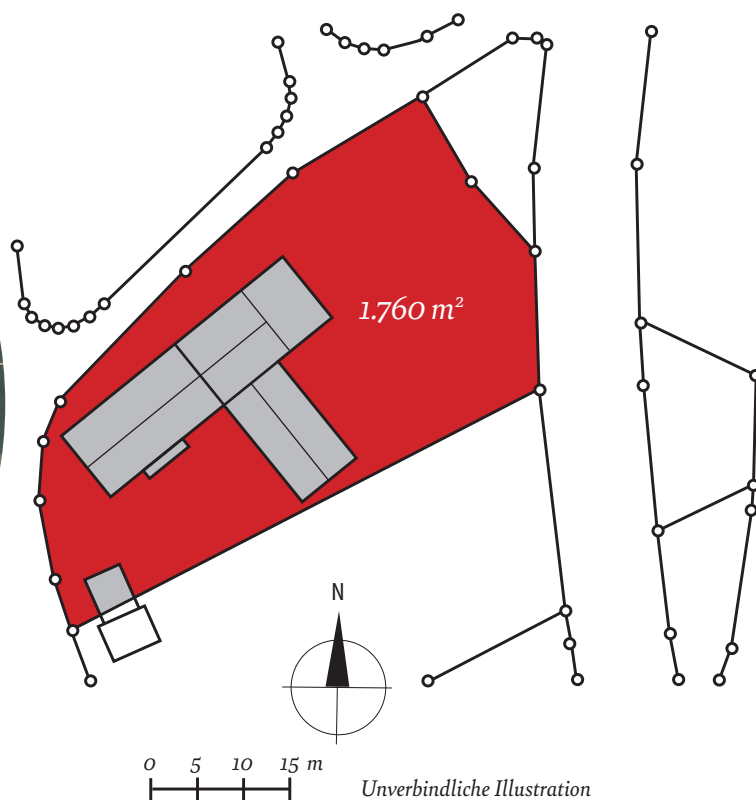
Reischach profitiert von einer strategisch günstigen Lage zwischen den drei bedeutenden Metropolen München, Salzburg und Passau, die jeweils innerhalb einer bis anderthalb Stunden erreichbar sind und ein breites Spektrum an kulturellen, wirtschaftlichen und touristischen Möglichkeiten bieten. Trotz dieser Nähe bewahrt die Gemeinde ihren ruhigen, ländlichen Charme und bietet einen idealen Rückzugsort.

Durch die reizvolle Natur, die Nähe zu kulturellen Highlights und Metropolen sowie vielen Freizeitmöglichkeiten – zum Beispiel im nur wenigen Kilometer entfernten Golfclub Altötting-Burghausen oder am 50 Kilometer entfernten Chiemsee – bietet der Standort eine hohe Lebensqualität – ein Ort, an dem Ruhe, Tradition und Aktivitäten in der Natur perfekt zusammenspielen.





Rohdiamant mit Potential und Chance.



Das Grundstück mit insgesamt 1.760 m² befindet sich in ruhiger Lage in einem Pfarrdorf der Gemeinde Reischach. Es liegt verkehrsgünstig an der Magistrale, das Gelände ist über die Zufahrtstraße gut zu erreichen.

Auf dem Grundstück steht ein zweigeschossiges Bauernhaus (das Gebäude ist nicht unterkellert) aus dem Jahre 1878 mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 200 m². Daran schließt sich ein früher als Holz- und Futterlege bzw. Stall genutztes Wirtschaftsgebäude an. Quer dazu steht die Scheune – insgesamt ergibt sich eine überbaute Fläche von ca. 340 m². Das Gebäude wurde Ende der 1990er Jahre renoviert und neu gedeckt, ist aber insgesamt sanierungsbedürftig.

Die Gemeinde Reischach hat im Januar 2025 einen Bebauungsplan vorgestellt:

„Die Dorfmitte soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die dem dörflichen Charakter angepasst ist, zugeführt werden.“ Also „Schaffung von Wohnraum“ und somit „Verhinderung von Leerstand“, sowie die „Zulassung von nichtstörenden Gewerbebetrieben“.

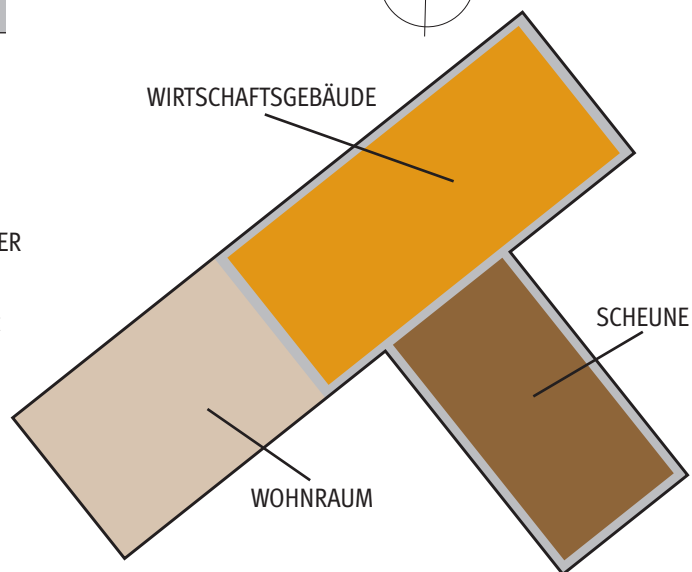
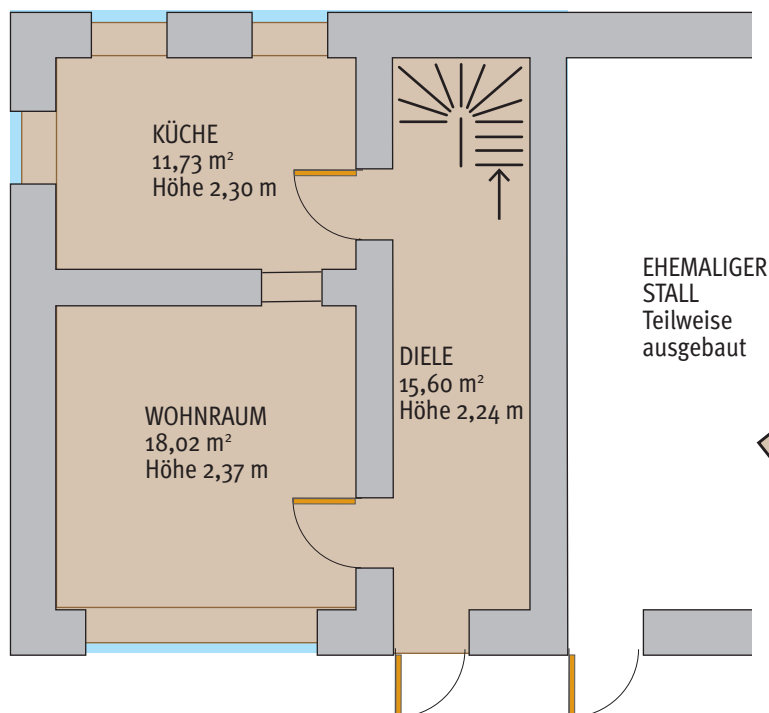
Das bedeutet viel Raum für ihre Ideen! Ob große Familie, Büro, Atelier oder Werkstatt – oder kleinere Wohneinheiten: Sanierung oder Neubau – das Objekt wartet auf Ihre Kreativität!



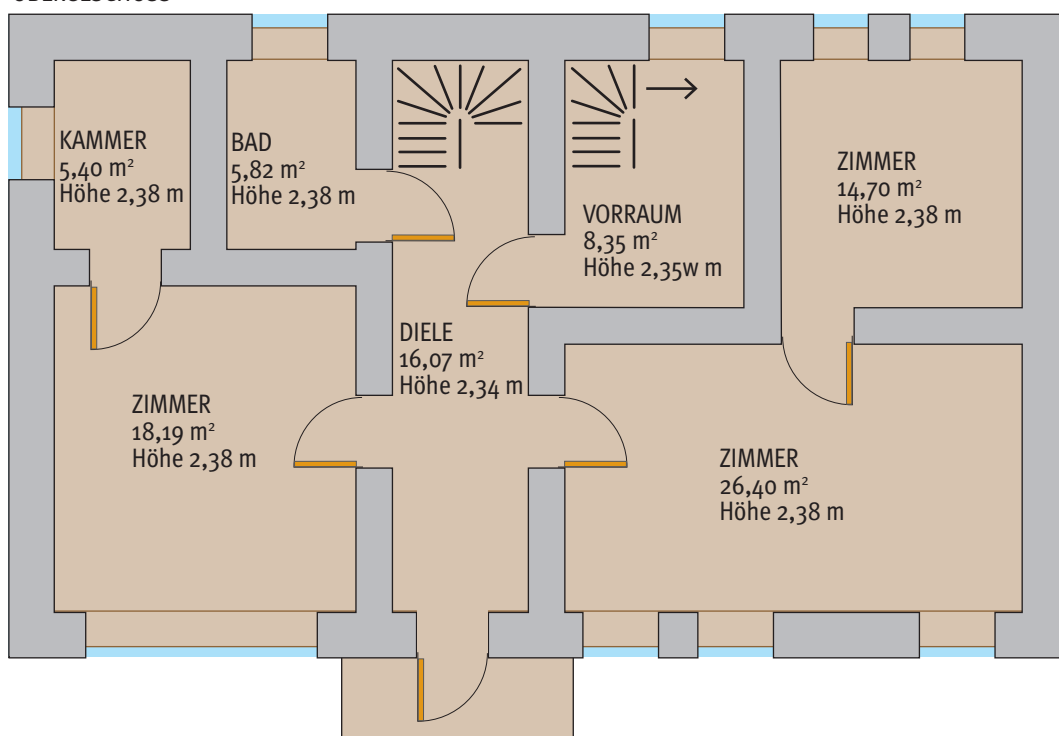


Möglichkeit Eins: Sanierung des Bestandes.

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Unverbindliche Illustration



Dieses Objekt möchte aus seinem Dornröschenschlaf geweckt werden!

Sollten Sie sich für eine Sanierung des Objekts entscheiden, müssten für die Umwandlung von Wirtschaftsgebäude und Scheune in Wohnraum gesonderte baurechtliche Genehmigungen eingeholt werden.

Auf dem Grundstück liegt bis Februar 2026 eine Veränderungssperre von der jedoch eine Ausnahme zugelassen wird, soweit überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Haus ist zweigeschossig, der Dachboden ist nicht ausgebaut, das Haus ist nicht unterkellert.

Es schließen sich Wirtschaftsgebäude und Scheune an. Ebenfalls auf dem Grundstück steht das ehemalige Backhaus. Vor dem Haus befindet sich ein 13,5 Meter tiefer Brunnen der aber nicht in Betrieb ist.

Der im Jahre 1878 aus Reichsformat Ziegeln erbaute Gebäudekomplex wurde in den späten 1990er Jahren teilrenoviert.

Die Gibel- und die Längsseite wurden an der Wetterseite (Südwest bis Nordwest) nach baubiologischen Gesichtspunkten mit Zedernholzschildeln verkleidet.

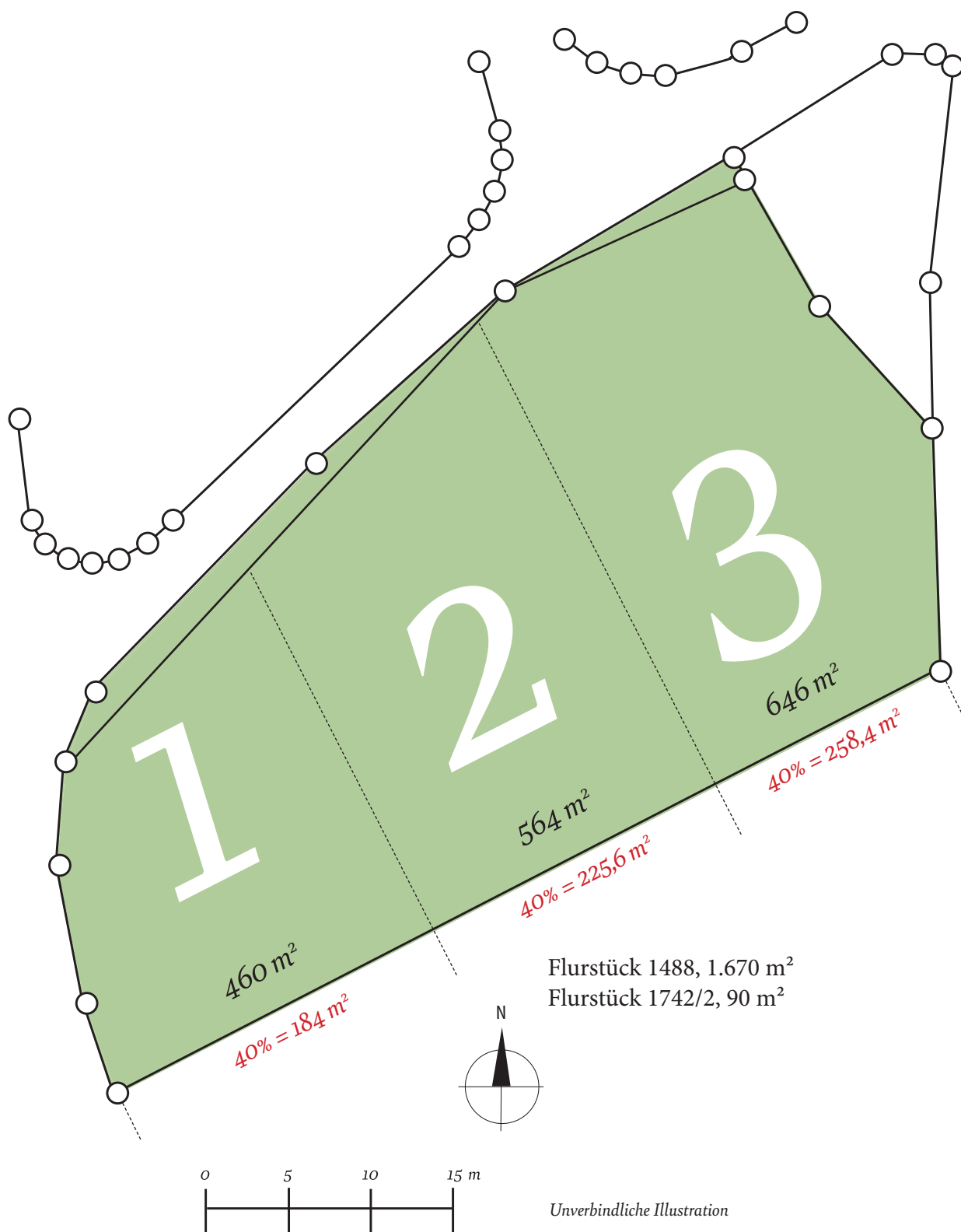
Im unteren Flur wurde ein böhmisches Gewölbe gemauert, der Stall ist mit einem Tonnengewölbe versehen.

Das Dach wurde komplett neu gedeckt und ist in einem guten Zustand.





Möglichkeit Zwei: Neubau auf drei Parzellen.





Viel Raum für Ihre Ideen!

Große Familie mit Büro, Atelier oder Werkstatt – oder kleinere Wohneinheiten:

Wenn eine Sanierung des Bestandes für sie nicht in Frage kommt, bieten sich durch den neuen Bebauungsplan der Gemeinde Reischach vielfältige Möglichkeiten.

Insgesamt soll ein stimmiges Bild der Dorfmitte entstehen – der Bebauungsplan sieht im Zuge einer geordneten, dem dörflichen Charakter angepassten städtebaulichen Entwicklung neben der Schaffung von Wohnraum auch die Zulassung von kleineren Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben vor.

Das Flurstück 1488 (1.670 m²) ist in drei Parzellen zu 460 m², 564 m² und 646 m² aufgeteilt die jeweils zu 40% überbaut werden dürfen. Das Flurstück 1742/2 ergibt zusätzliche 30 m² pro Parzelle. Auf den Parzellen dürfen aus den sich daraus ergebenden Grundflächen jeweils zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss gebaut werden – jeweils maximal vier Wohneinheiten, das ergibt maximal 12 Wohneinheiten auf dem gesamten Grundstück – natürlich geht auch weniger.

Zur Entlastung der Kläranlage soll ein Regenrückhaltebecken für Starkregen angelegt werden, ebenso eine Zisterne. Ein Anschluß an die Regenrinne an der Zufahrtsstraße (Hofmarkstraße) ist vorgesehen.



Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.
Verbindlich sind lediglich die beurkundeten Unterlagen des Notars.

Konzept, Text und Gestaltung: GO.IMMOBILIEN.
Bildnachweise: Eigene Referenzen / google maps / ADBV Mühldorf



→ GO. IMMOBILIEN.

Räume zum Leben

KAUFPREIS

Gemeinde Reischach, Landkreis Altötting

Grundstück (Gebäude* und Freiflächen): 1.760 m²

* Bauernhaus, Baujahr 1878

- Wohnfläche ca. 200 m^{2**} auf zwei Etagen, Grundfläche ca. 100 m^{2**}
- Wirtschaftsgebäude, ca. 140 m^{2**} Grundfläche
- Scheune, ca. 100 m^{2**} Grundfläche

Energieausweis gemäß GEG: Energieeffizienzklasse H

EUR 360.000,- Verhandlungsbasis

inkl. der gesetzl. MwSt., zuzüglich 3,57 % Maklerprovision (inkl. der gesetzl. MwSt.)

** Flächen sind gerundet

Dieter Golombek
Immobilienmakler
(IHK)

Feuerreiterweg 1, 70597 Stuttgart
+49 151 57807740
info@go-immobilien.info, www.go-immobilien.info

