

MICHAEL WÖHRY

Appler
IMMOBILIEN



Das Grundstück für Ihr neues Zuhause



WENN AUS EINEM TRAUM EIN ECHTES HAUS WIRD.

Ein zukünftiges Zuhause zu finden ist heute nicht leicht. Zu teuer, am falschen Ort oder schon verkauft. Zu klein, zu alt oder zu laut neben der Bahnlinie.

Dieses Baugrundstück in Ludenhausen bietet endlich den gewünschten Platz für den Bau Ihres eigenen Traumhauses. Mehr Platz für die Familie im Haus und immer noch genug Fläche für den Garten ums Haus herum. Das Grundstück, welches wir Ihnen heute zum Kauf anbieten, bietet viel Potential für eine Familie, die eine familienfreundliche Gemeinschaft eines kleineren Dorfes zu schätzen weiß, aber auch nicht auf die Vorzüge einer nahegelegenen größeren Stadt verzichten möchte. Auf den nächsten Seiten möchte ich Ihnen dieses sonnige Grundstück näher vorstellen.

Als Kaufmann mit einer großen Leidenschaft für die Immobilie, sehe ich meine Aufgabe weniger als Makler, sondern mehr als Ihr Partner. Nicht zuletzt in meiner individuellen, persönlichen Betreuung, bei der Sie mit Ihren Wünschen und Bedürfnissen an erster Stelle stehen.

Ich bin Ihr Reisepartner auf der Suche nach der passenden Immobilie.

Sind Sie bereit für ein neues Reiseziel ?

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Dipl. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

ICH HABE EINEN GANZ
EINFACHEN GESCHMACK.
ICH BIN IMMER MIT DEM
BESTEN ZUFRIEDEN. OSCAR WILDE



Bild zeigt virtuelle Einrichtung in einem Musterhaus

VERSUCHUNGEN

SOLLTE MAN NACHGEBEN. WER WEISS,

OB SIE WIEDERKOMMEN. OSCAR WILDE

WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart:	Baugrundstück für Einfamilienhaus
Mögliche Wohnfläche:	ca. 160 m ²
Grundstücksfläche:	950 m ² (real geteilt)
Erschließung:	vollständig erschlossen (Details in der Beschreibung)
Bebauungsplan:	ja, bebaubar nach § 30 BauGB B-Plan „Leitenberg“ vom 05.02.2024
GRZ:	0,25 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Dachform:	Satteldach
Max. Wandhöhe:	6,20 m
Anzahl Vollgeschosse:	max. 2
Stellplätze:	2 (nach Stellplatzsatzung)
Bodenrichtwert:	420 €/m ² (Stichtag 01.01.2024)

Kaufpreis: **260.000 €**

zzgl. Käuferprovision in Höhe von 2,98 % inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.



Willkommen Zuhause

Am Ortseingang von Ludenhausen liegt dieses sonnenverwöhnte Baugrundstück.

Es braucht noch ein bisschen Zeit, bis Sie sich in Ihrem neu gebauten Haus gemütlich einrichten können und entspannt auf die Couch fallen lassen können. Mit Blick durch die Terrassentür können Sie Ihren Kindern beim Spielen im großzügig angelegten Garten zuschauen. Endlich ein neues Haus ohne Kompromisse, geplant und gebaut nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen.

In gepflegter Nachbarschaft können Sie hier Ihren Traum vom eigenen Hausbau verwirklichen im Wohngebiet Leitenberg.

Der Bebauungsplan gibt für dieses Grundstück verschiedene Parameter vor, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung. Mit einer GRZ von 0,25 ist bei der Grundstücksgröße von 950 m² ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einer Wohnfläche von ca. 160 m² realisierbar. Ein kleinerer Baukörper mit nur einem Vollgeschoss wäre auch möglich. Eine Bauverpflichtung haben Sie hier nicht. D.h. keine verbindliche Vorschrift innerhalb einer bestimmten Frist zu bauen.

Eine interessante Variante wäre auch ein Wohnhaus mit integriertem Gewerbe. In allgemeinen Wohngebieten ist eine untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzung möglich. Stilles Gewerbe kann z.B. eine Arztpraxis, ein Büro, ein Friseursalon oder ein Künstleratelier sein.

Hier würde sich auch die gut sichtbare Lage an der Ortseinfahrtsstraße gegenüber dem Supermarkt positiv für die Geschäftspräsenz auswirken.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch über die öffentliche Straße Leitenberg Nord erschlossen. Hier liegt auch der Kanal, Frischwasser und Strom an. Für den Kanalanschluss, Strom- und Telefonanschluss ist das Stück zwischen Straße und Haus im Rahmen des „Hausanschlusses“ zu beauftragen. Der Frischwasseranschluss liegt schon auf dem Grundstück.

Wichtige Details zur möglichen Bebauung, Stellplatzsatzung der Gemeinde und weitere Unterlagen haben wir für Sie vorbereitet und senden Ihnen diese gerne zu.

FAZIT

Ein großes Grundstück mit vielen baulichen Möglichkeiten. Wohnen und Gewerbe möglich.

Eine gut sichtbare Lage am Ortseingang von Ludenhausen.

Für eine Familie oder ein Pärchen könnte hier ein vielseitig nutzbares Zuhause entstehen.

LAGEPLAN



IN LUDENHAUSEN ZUHAUSE

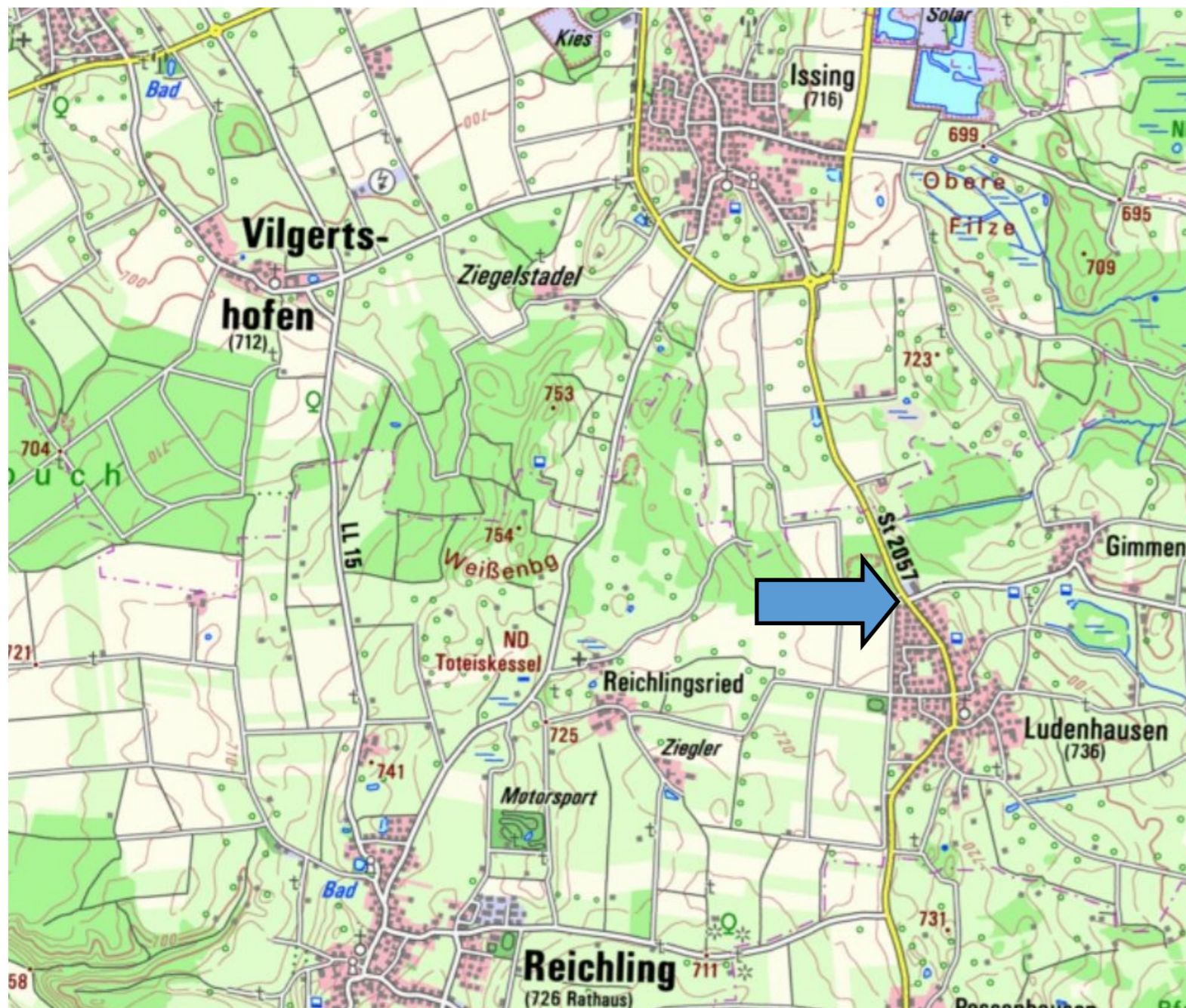


LEITENBERG NORD

RUHIG. LÄNDLICH. NATÜRLICH GRÜN.

Geprägt von charmanten Einfamilienhäusern aus verschiedenen Baujahren mit idyllischen Gärten und gepflegten Straßenzügen vermittelt das Wohngebiet ein ganz besonderes Gefühl von Gemütlichkeit. Auch auf gute Nachbarschaft wird hier noch Wert gelegt. Die sonnige Lage des Grundstücks und die gewachsene Wohnstruktur des Dorfs bilden die Basis für eine Wohn- und Lebensqualität auf gutem Niveau.





DIE LAGE

Das Pfarrdorf Ludenhausen mit ca. 450 Einwohnern ist ein Ortsteil der Gemeinde Reichling und liegt ca. 13 km westlich vom Ammersee.

Das Baugrundstück liegt am Ortseingang gegenüber dem örtlichen Supermarkt mit Backshop. Sonst gibt es im Ort keine weiteren Fachgeschäfte. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Arztpraxen und eine Auswahl an Restaurants und Cafés finden Sie in den umliegenden Gemeinden Reichling, Issing und Rott. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Landsberg am Lech (ca. 17 km nördlich), Dießen am Ammersee (ca. 13 km östlich) und Weilheim in Oberbayern (ca. 20 km südöstlich). Für Familien mit Kindern gibt es in Reichling den Kindergarten „Wurzberg Oase“ mit Kinderbetreuung von 1 Jahr bis 6 Jahre. Die nächstgelegene Grundschule ist im Nachbarort Issing.

Über Landstraßen und die Bundesstraße B 17 ist Ludenhausen gut mit dem Umland vernetzt. Die nächstgelegenen Autobahnen wären A 95 und A 96 mit Verbindung nach München.

Die Bushaltestelle der Linie 9652 steht nur wenige Meter vom Grundstück entfernt. Der Bus pendelt auf der Strecke von Landsberg am Lech nach Weilheim.

Falls Sie nach der Arbeit gerne sportlich aktiv werden, finden Sie sicher bald Ihre Lieblingsstrecke auf einer der zahlreichen Fahrrad-, Jogging-, und Wanderrouten durch die Wälder und Wiesen im Landkreis.

Wichtige Informationen zur Infrastruktur kurz zusammengefasst

- ca. 13 km von Ludenhausen nach Dießen am Ammersee
- ca. 70 km zum Münchner Stadtzentrum (Marienplatz)
- ca. 100 km bis zum Münchner Flughafen
- Bundesstraße B 17
- 16 km zur Autobahn A96
- Regionalbahnanschluss in Weilheim, Busanbindung mit Buslinie 9652
- Supermarkt „Penny“ in Ludenhausen, weitere Geschäfte in umliegenden Gemeinden

Die Natur beginnt vor Ihrer Haustür und wartet nur darauf,
von Ihnen erkundet zu werden.

Guter Service ist für uns Verpflichtung

Besichtigung

Gerne nehme ich mir die Zeit, Ihnen in einem Einzeltermin vor Ort das Grundstück zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten. So können Sie das sonnige Grundstück und die ruhige Lage kennenlernen. Dabei sichere ich Ihnen immer die nötige Diskretion zu.

Notarservice

Sie erhalten alle Vertragsunterlagen wie Kaufvertrag und Teilungserklärung rechtzeitig vor dem vereinbarten Notartermin. So haben Sie ausreichend Zeit, diese sorgfältig zu studieren und evtl. auftretende Fragen können in Ruhe geklärt werden.

Selbstverständlich begleiten wir Sie zum Notartermin.

Finanzierungsberatung

Auch hier stehen wir Ihnen zur Seite und unterstützen Sie bei der Planung von Finanzierungskonzepten oder holen für Sie Finanzierungsangebote ein.

Betreuung

Sowohl vor, als auch nach dem Kauf sind wir für Sie da und stehen Ihnen jederzeit für anfallende Fragen zur Verfügung. Kurzum: Nicht zuletzt der Service macht Ihre Investition zu einer runden Sache.



Bei der vorliegenden Broschüre handelt es sich um eine werbliche Kurzinformation und nicht um ein Verkaufsprospekt. Die darin enthaltenen Informationen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Dennoch bitten wir Sie, die folgenden Hinweise zu beachten:

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind daher nicht verbindlich.

Die in den Grundrissen abgebildeten Einrichtungsvorschläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Irrtümer, sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die in diesem Prospekt veröffentlichten Bilder und Texte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung oder Verbreitung ist nicht gestattet,

Copyright dieser Broschüre:

Alexander Klar

Tel. 0176 30647592

Bildquellen:

Fotolia, iStock-Foto, Wiki-Commons, eigene Bilder.



BERATUNG UND VERKAUF

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

Mobil: 0176 30 64 75 92

Mail: alexander.klar@woehry.immo