

---

**Oberzell: 1.731 m<sup>2</sup> Baugrund - Südhang - Adlerhorstlage - traumhafter Blick aufs Donautal**

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Grundstück
Detail:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>380.000,00 EUR</b>	
Grundstücksfläche:	ca. 1731,00 m <sup>2</sup>	
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.	
Zustand:	Gepflegt	
Zustand Ausstattung:	Gepflegt	
Erschließung:	vollerschlossen	
<b>Befeuerungsart:</b>	Städtische Stromversorgung	Städtische Wasserversorgung

---

**Derzeitige Nutzung:** frei

---

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die Marktgemeinde Obernzell liegt etwa 20 km östlich von Passau. Keine Angst: Es droht keinerlei Hochwassergefahr. Das Grundstück befindet sich oben am Hang - dadurch dieser atemberaubende Fernblick. Der Ort verfügt über eine vollständige Infrastruktur wie mehrere Supermärkte, Geschäfte, Gastronomie, Bank. Er besitzt einen hohen Freizeitwert. Der von Passau aus kommende Donauradwanderweg führt durch Obernzell weiter an der Donau entlang Richtung Wien. So lässt sich Passau mit dem Rad über diesen landschaftlich traumhaft gelegenen Radweg erreichen. Obernzell verfügt über einen Sportboothafen: Besitzen Sie ein Motorboot? Dann sind Sie hier gut aufgehoben. Im Sommer sorgt das Freibad der Gemeinde für Abkühlung.

### Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine 1.731 m<sup>2</sup> große Bauparzelle in der Gemeinde Obernzell oben am Süd-Hang in Adlerhorstlage mit unfassbarem Fernblick über die Donau. Von hier aus blicken Sie weit übers Donautal Richtung Österreich. Gut lassen sich von hier aus die Flusskreuzfahrtschiffe beobachten da kommt Urlaubsstimmung auf. Bei der Siedlung handelt es sich um eine reine Wohnsiedlung.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart:Baugrundstück

Grundstücksfläche:1.731 m<sup>2</sup>

Sonstiges:traumhafter Fernblick

Kaufpreis:380.000, - €

### Ausstattung:

#### Erschließung:

Kanal:

0,62 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. 14,15 € je m<sup>2</sup> Geschossfläche

Wasser:

1,02 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. 3,07 € je m<sup>2</sup> Geschossfläche je zzgl. 7 % Umsatzsteuer. Zusätzlich werden die Kosten für den Wasser-Hausanschluss nach tatsächlichem Anfall berechnet (ca. 1.500,- €).

Info:

Bei einem unbebauten Grundstück wird für den Herstellungsbeitrag Abwasser zunächst die volle Grundstücksfläche, sowie fiktiv ¼ der Grundstücksfläche als Geschossfläche veranlagt.

Der Baukostenzuschuss Wasser wird erst bei Bebauung eines Grundstücks berechnet.

#### Bebauung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

### Sonstige Angaben:

Vor der Bebauung ist mit dem Amt für ländliche Entwicklung ein Termin zur Klärung einer möglichen Baumfallgrenze durch den Baumbestand des Nachbargrundstücks zu vereinbaren.

Nach Auskunft der Gemeinde steht einer Rodung von Bäumen auf dem Verkaufsgrundstück nichts im Weg, da sich das Grundstück in Rahmen des Geltungsbereich eines Bebauungsplan befindet.

Auf einem 172 m<sup>2</sup> großen Zufahrtsgrundstück lastet ein Geh- und Fahrrecht für einen Nachbarn.

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis: 380.000,00 €**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

## **Ansprechpartner**

---



### **Günter Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 /677 36 23  
eMail: [guenter.resch@immobilien-resch.de](mailto:guenter.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---

