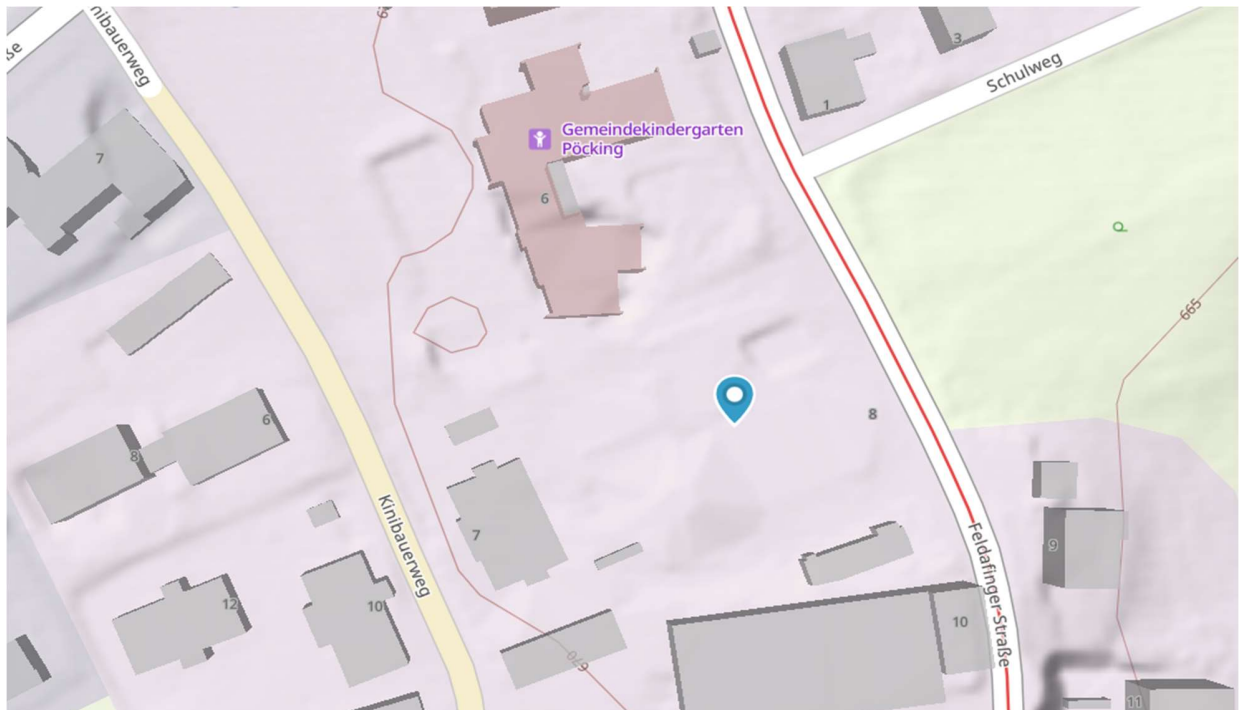




Vertrauliches Projektexposé

**Baugrundstück Feldafinger Straße 8
82343 Pöcking**

Projektentwicklung Wohnen & Gewerbe





Wirtschaftskanzlei Frinder

Spezialisten für Geld- & Sachwerte seit 1983

Inhalt

1. Projektüberblick
2. Highlights & Potenziale
3. Lagebeschreibung
4. Baurechtliche Grundlage
5. Kontakt

1. Projektüberblick

Grundstücksfläche: ca. 2.803 m² (laut Katasterauszug)

Flurstück: Nr. 47, Gemarkung Pöcking

Nutzung: Wohnen & Gewerbe gemäß B-Plan „Ortsmitte Teil III“

Wohnfläche realisierbar: ca. 470 m²

Gewerbefläche realisierbar: ca. 1.202 m²

Gesamt-Geschossfläche: ca. 1.672 m²

Verfügbarkeit: sofort bebaubar

Kaufpreis: auf Anfrage

Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

2. Highlights & Potenziale

- Top-Lage im Landkreis Starnberg
- Ruhige, zentrale Lage in Pöcking – Nähe Starnberger See
- Mischgebiet – Wohnen & Gewerbe kombinierbar
- Fußläufig zur S-Bahn Pöcking
- Planungssicherheit durch bestehenden Bebauungsplan
- Attraktives Entwicklungspotenzial mit solider Renditeerwartung in gefragter Lage
- Wertgutachten seitens der Eigentümer vorhanden



3. Lagebeschreibung

Makrolage:

- Pöcking bei Starnberg – hohe Lebensqualität & Investitionssicherheit
- Kurze Wege nach München, Flughafenanbindung via A95 / A96

Mikrolage:

- Ortsmitte: Rathaus, Nahversorgung, Ärzte fußläufig erreichbar
 - Umgebungsnutzung: Wohnhäuser, Einzelhandel, kleinere Gewerbebetriebe
-

4. Baurechtliche Grundlage

- **Bebauungsplan:** „Ortsmitte Teil III“, rechtskräftig seit 2006
 - **Gebietstyp:** Dorfgebiet (Mischnutzung)
 - **GRZ / GFZ:** laut B-Plan, Bebauung auf 1.051 m² Fläche
 - **Max. Außenwandhöhe:** Vorderer Baukörper 7,60 m, hinten 4,60 m
 - **Zulässig:** 2 Baukörper mit Wohn- und Gewerbenutzung
 - **Optional:** Erweiterungskonzept gem. Skizze Greger 2021 (nach Rücksprache mit Gemeinde)
-

5. Kontakt

Hans-Georg Frinder-WKF-Wirtschaftskanzlei Frinder-Luitpoldstraße 44, 82152 Krailling

E-Mail: info@wirtschaftskanzlei-frinder.de - Tel: 089-30765122 · Mobil: 0176-64237870