

Wasserburg am Inn

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und zwei Garagen

Objektnummer: 26042020



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 928 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26042020	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1971		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	251.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.04.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Die Immobilie



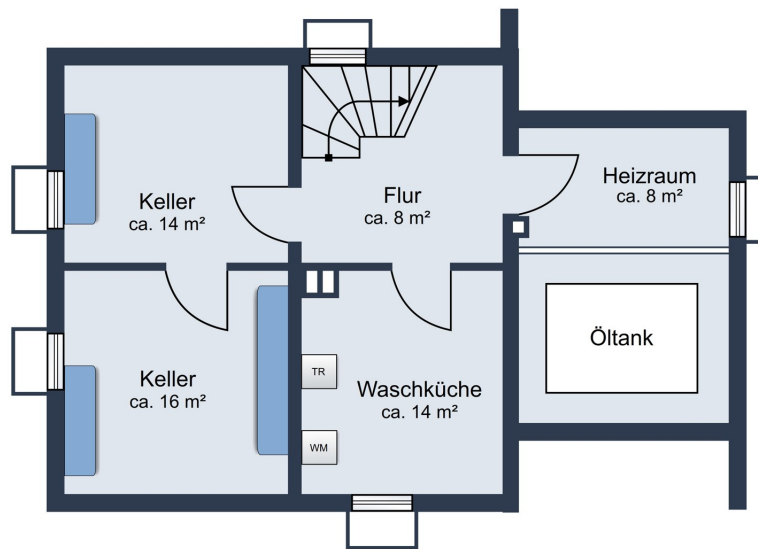
Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

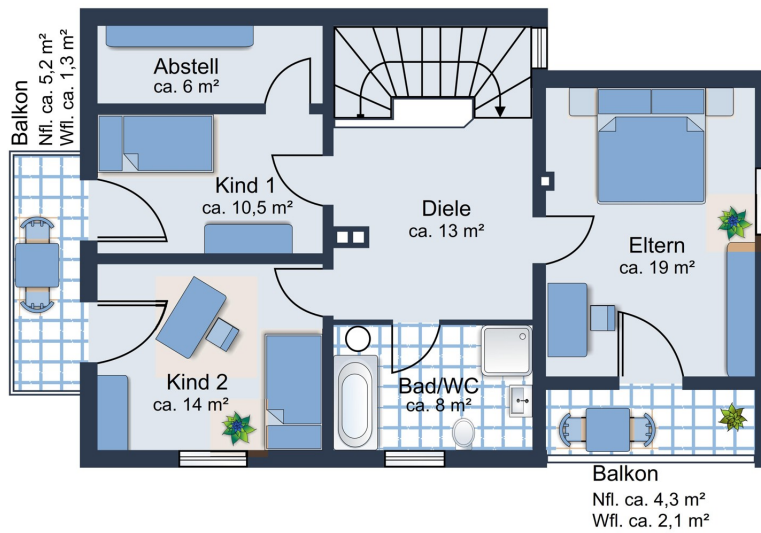
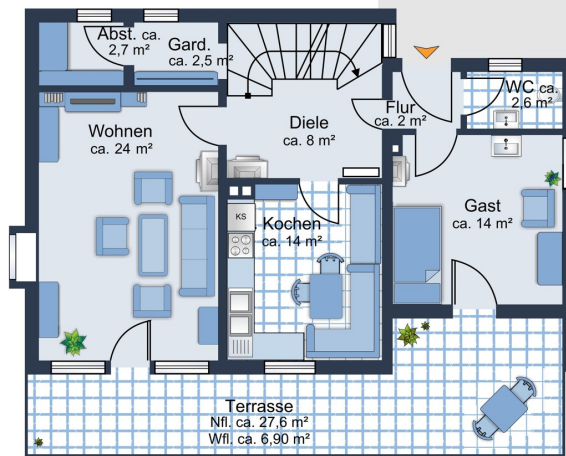
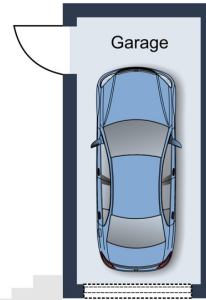
## Die Immobilie

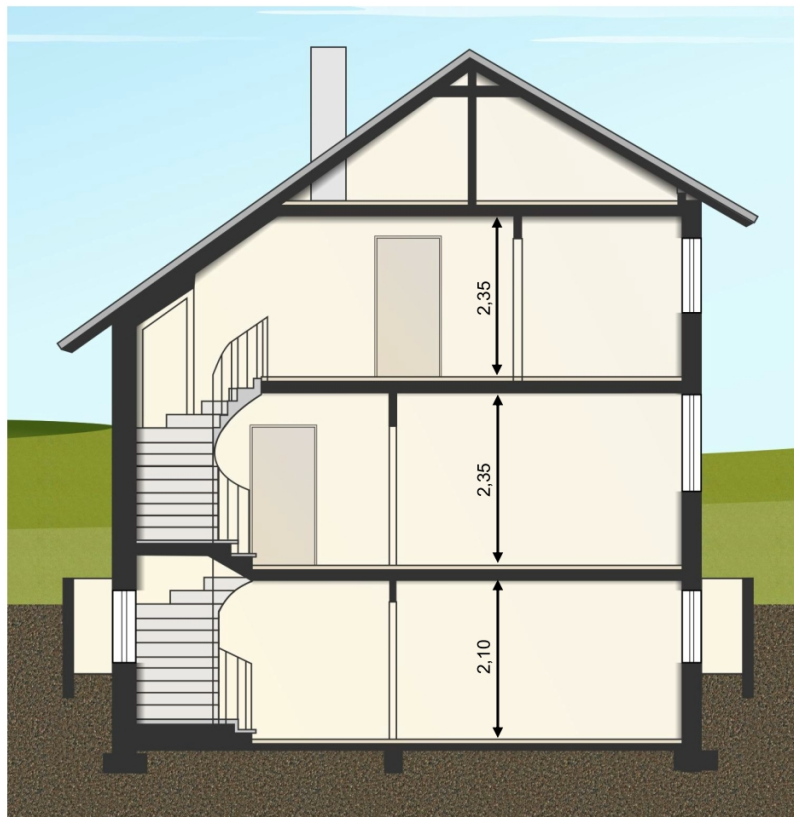


Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Ein erster Eindruck**

Das 1971 errichtete Gebäude wurde mit 36,5 cm starken Ziegelwänden erbaut und ist somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Die Immobilie wurde von den Verkäufern sehr gepflegt und teilweise bereits renoviert. Hierzu zählen u.a. die Erneuerung der Öl-Zentralheizung und der Wandheizkörper sowie der Einbau einer Solarthermie (alles im Jahr 2001), der Austausch der Fenster (in mehreren Etappen, zuletzt im Jahr 2022) sowie die Sanierung des Kamins und eine Verbesserung der Wärmedämmung in der obersten Geschossdecke. Dennoch sind weitere Renovierungen notwendig, insbesondere in Bezug auf den Innenausbau wie Fußböden und Bäder.

Im Untergeschoss sind neben dem Heizungs- und Öltankraum auch ein Waschraum sowie 2 Kellerräume untergebracht. Das EG betritt man über eine großzügige Diele, an die ein Gäste-WC sowie ein kleiner Abstellraum und Platz für eine Garderobe angrenzen. Ferner sind im EG ein ca. 24 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur Südterrasse, eine ca. 14 m<sup>2</sup> große Küche mit Essbereich und ein ebenfalls ca. 14 m<sup>2</sup> großes, flexibel nutzbares Zimmer mit eigenem Terrassenzugang untergebracht. Die erst ca. 10 Jahre alte Einbauküche befindet sich in einem guten Zustand, insbesondere die Elektrogeräte wurden kaum benutzt.

Im OG befinden sich drei Schlafzimmer jeweils mit Balkonzugang, eine geräumige Diele, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein kleiner Abstellraum. Der darüberliegende Dachraum / Speicher ist durch eine Ausziehleiter zugänglich. Im Außenbereich gibt es zwei Einzelgaragen und zwei PKW-Abstellplätze vor den Garagen. Die Internetgeschwindigkeit beträgt 250 MBit/s z.B. über Telekom DSL.

Die verkehrsgünstig gelegene Immobilie bietet gerade durch den weiteren Renovierungsbedarf viel Potential zur Gestaltung nach dem eigenen Geschmack. Insbesondere das mit 928 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich große Grundstück ist unserer Ansicht nach sehr attraktiv und ermöglicht Familien mit Kindern einen traumhaften Außen- bzw. Spielbereich.

**Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Immobilie ist verkehrsgünstig gelegen im Ortsteil Wasserburg-Neudeck. Die ca. 150 m entfernte B304 ist je nach Wetterlage und Windrichtung hörbar, wurde aber nicht als störend empfunden.

Die ca. 3,5 km entfernte historische Altstadt von Wasserburg mit ihrer bis ins Mittelalter zurückreichenden Bausubstanz liegt auf einer vom Inn fast umflossenen Halbinsel, die über zwei Brücken erreichbar ist.

Wasserburg am Inn mit ca. 13.000 Einwohnern bietet alle Dinge des täglichen Lebens – hierzu gehören u.a. alle wichtigen Schularten wie Grundschule, Realschule, Gymnasium, Förderschule sowie Berufs- und Fachoberschule und zahlreiche Kindergärten. Ferner verfügt Wasserburg über ein Krankenhaus, diverse Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sowie über mehrere Seniorenheime.

Auch für Kinder und Jugendliche gibt es ein attraktives Angebot in der unmittelbaren Umgebung. Hierzu gehören u.a. ein Erlebnisschwimmbad (Badria), eine Kartbahn (Kart2000) und diverse Sport- sowie Freizeitanlagen und Seen.

Wasserburg verfügt neben einer guten Infrastruktur auch über zahlreiche attraktive Arbeitgeber. Hierzu zählen u.a. die Molkereien Meggle und Bauer, die Rheinischen Kunststoffwerke, die Wasserburger Arzneimittelwerke, die Firma Gronbach Apparatebau sowie zahlreiche Handwerksbetriebe, Baumärkte und Gastronomien.

Die Bundesstraßen B304 und B15 bieten Pendlern eine gute Anbindung nach Ebersberg, München, Traunstein, Rosenheim und Salzburg. Eine gute Alternative stellt auch die Zuganbindung (MVV) durch den nur ca. 5 km entfernten Bahnhof Wasserburg-Reitmehring dar.

**Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Weitere Informationen**

**Verfügbarkeit innerhalb von ca. 2-3 Monaten nach Unterzeichnung eines Kaufvertrags oder nach Absprache.**

**Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.**

**Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.**

**Objektnummer: 26042020 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Bernd Salzmann**

---

**Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim**

**Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0**

**E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**