

Wasserburg am Inn

Ideal for families - well-maintained detached house with attractive garden and two garages

Property ID: 25042018



PURCHASE PRICE: 660.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 928 m²

Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

At a glance

Property ID	25042018
Living Space	ca. 150 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	660.000 EUR
Commission	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	251.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

The property



Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

The property



Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

The property



Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

The property



Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

The property



Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

The property



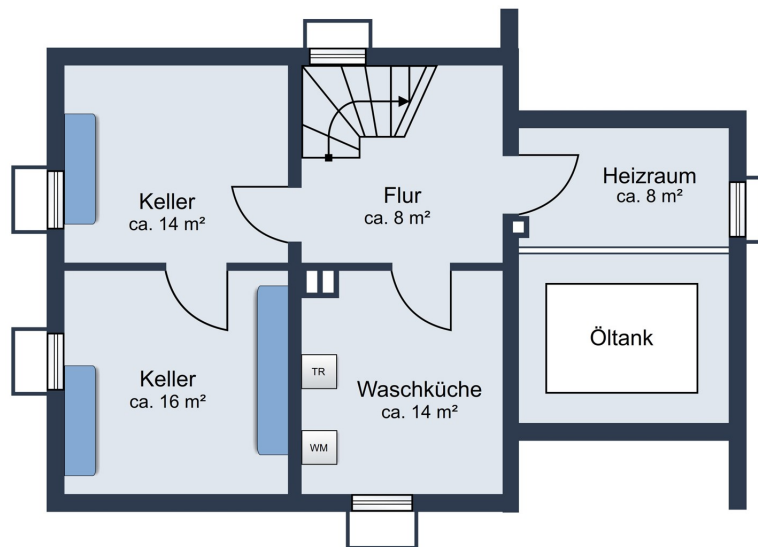
Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

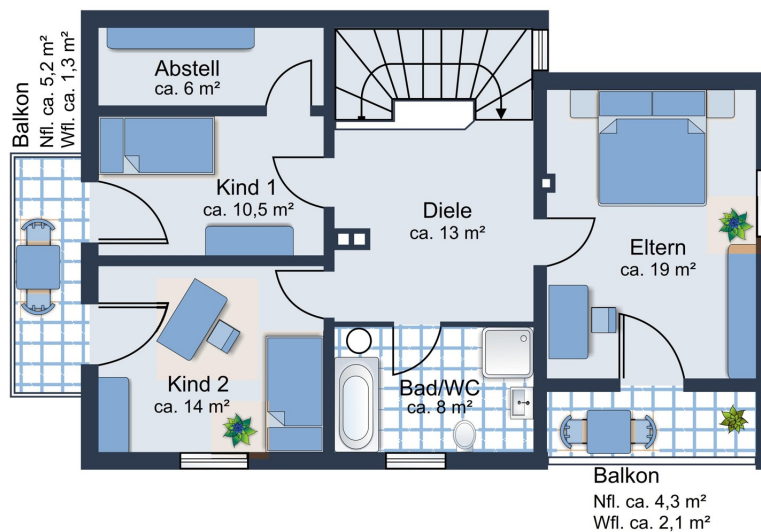
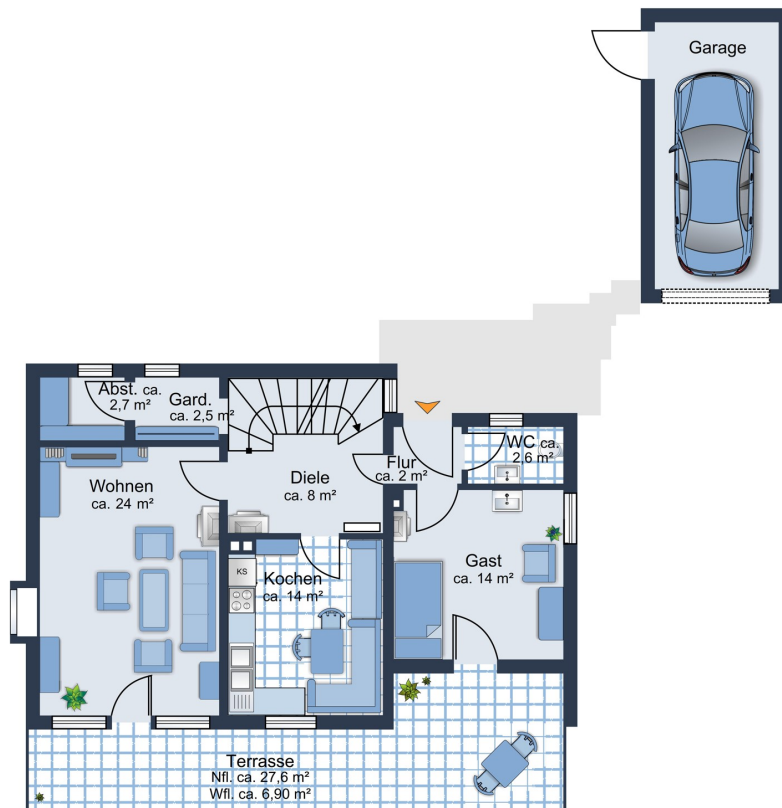
The property

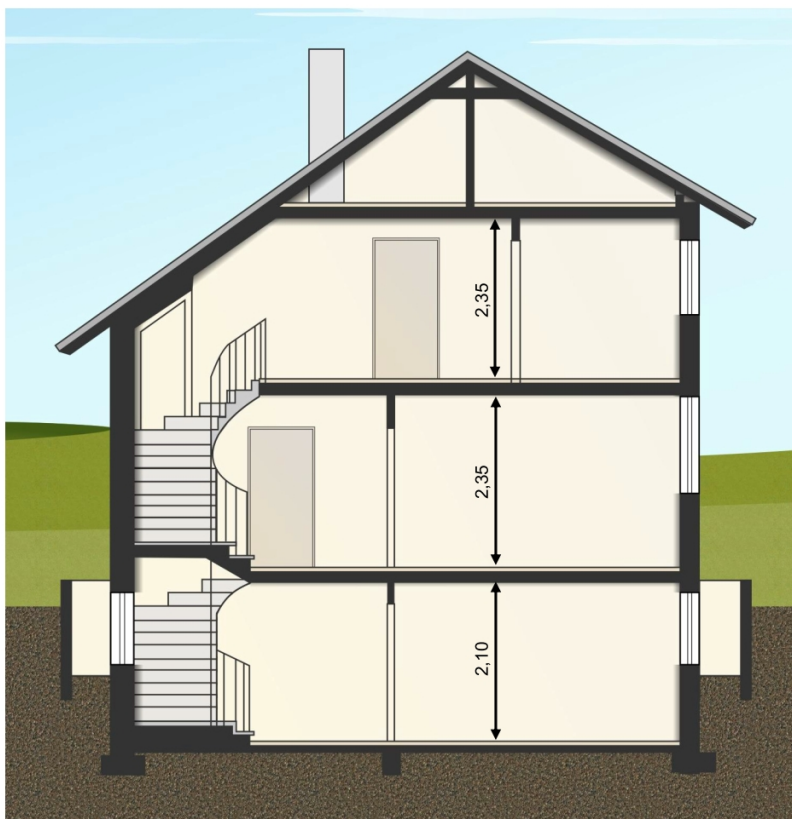


Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

A first impression

Built in 1971 with 36.5 cm thick brick walls, the building is structurally and energy-efficiently sound. The sellers have meticulously maintained the property and have already carried out some renovations. These include the replacement of the oil-fired central heating system and wall radiators, as well as the installation of solar thermal panels (all in 2001), the replacement of the windows (in several phases, most recently in 2022), the renovation of the chimney, and improvements to the thermal insulation of the top floor ceiling. Nevertheless, further renovations are necessary, particularly regarding the interior, such as flooring and bathrooms. The basement contains the boiler room, oil tank room, laundry room, and two storage rooms. The ground floor is accessed via a spacious entrance hall, adjacent to which are a guest toilet, a small storage room, and space for a wardrobe. Furthermore, the ground floor comprises a living room of approximately 24 m² with a tiled stove and access to the south-facing terrace, a kitchen of approximately 14 m² with a dining area, and a flexible room of approximately 14 m² with its own terrace access. The fitted kitchen, only about 10 years old, is in good condition; in particular, the appliances have seen very little use. The upper floor features three bedrooms, each with balcony access, a spacious hallway, a bathroom with a bathtub and shower, and a small storage room. The attic/storage space above is accessible via a pull-down ladder. Outside, there are two single garages and two parking spaces in front of the garages. Internet speed is 250 Mbps, for example, via Telekom DSL. The conveniently located property offers considerable potential for customization to your own taste, especially given the need for further renovations. In our opinion, the exceptionally large plot of 928 m² is particularly attractive and provides families with children with a fantastic outdoor play area.

Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

All about the location

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 Gastronomie.

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.

Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 251.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com