

Wasserburg am Inn

## Ideal para familias: casa unifamiliar bien cuidada con atractivo jardín y dos garajes.

Número de propiedad: 25042018



PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 928 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## De un vistazo

Número de propiedad	25042018
Superficie habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	251.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.04.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propiedad



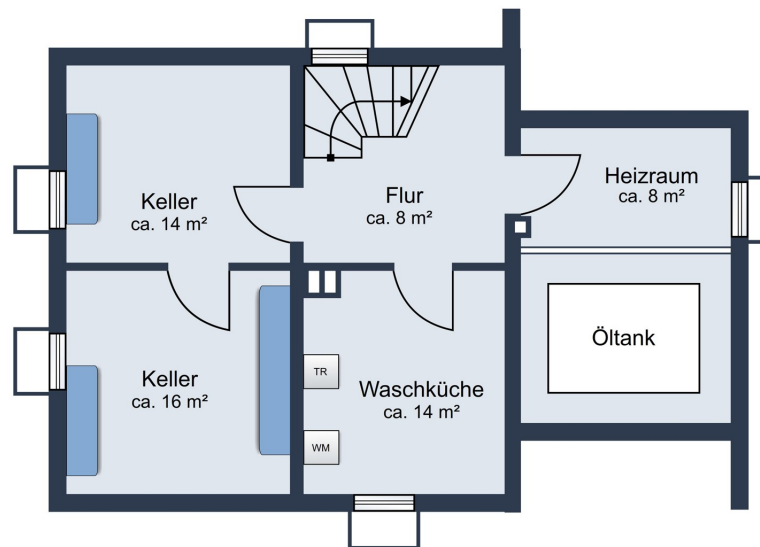
Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

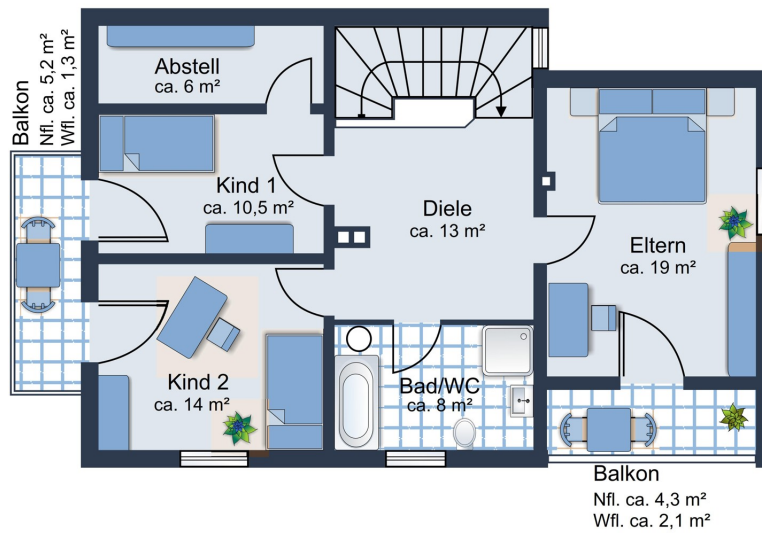
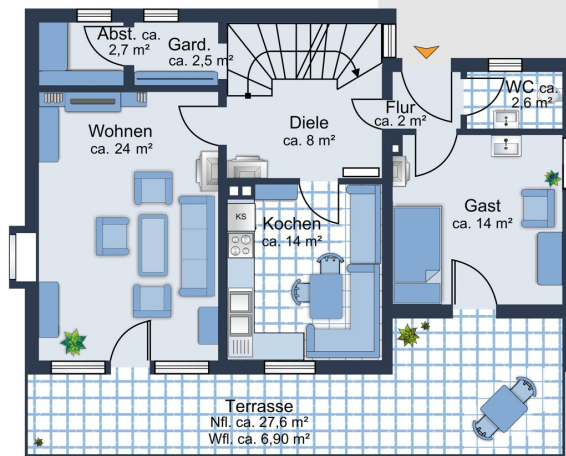
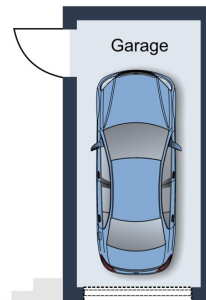
## La propiedad

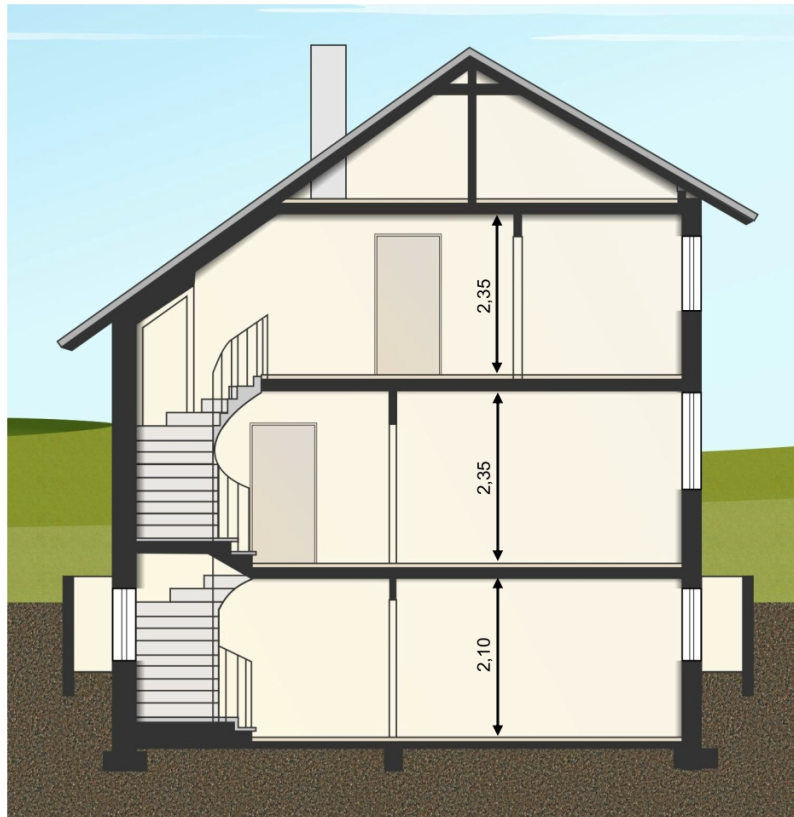


Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Una primera impresión

Construido en 1971 con muros de ladrillo de 36,5 cm de espesor, el edificio presenta una estructura y eficiencia energética sólidas. Los vendedores han mantenido la propiedad meticulosamente y ya han realizado algunas reformas. Estas incluyen la sustitución del sistema de calefacción central de gasóleo y los radiadores de pared, así como la instalación de paneles solares térmicos (todo ello en 2001), la sustitución de las ventanas (en varias fases, la más reciente en 2022), la renovación de la chimenea y mejoras en el aislamiento térmico del techo de la planta superior. No obstante, se requieren reformas adicionales, especialmente en el interior, como el suelo y los baños. El sótano alberga la sala de calderas, la sala de depósitos de gasóleo, el lavadero y dos trasteros. Se accede a la planta baja a través de un amplio recibidor, junto al cual se encuentran un aseo de invitados, un pequeño trastero y espacio para un armario. Además, la planta baja consta de un salón de aproximadamente 24 m<sup>2</sup> con estufa de azulejos y acceso a la terraza orientada al sur, una cocina de aproximadamente 14 m<sup>2</sup> con comedor y una habitación versátil de aproximadamente 14 m<sup>2</sup> con acceso a la terraza. La cocina, equipada con tan solo unos 10 años de antigüedad, se encuentra en buen estado; en particular, los electrodomésticos se han usado muy poco. La planta superior cuenta con tres dormitorios, cada uno con acceso al balcón, un amplio recibidor, un baño con bañera y ducha, y un pequeño trastero. Se accede al ático/trastero superior mediante una escalera desplegable. En el exterior, hay dos garajes individuales y dos plazas de aparcamiento delante de los garajes. La velocidad de internet es de 250 Mbps, por ejemplo, a través de Telekom DSL. La propiedad, con una ubicación privilegiada, ofrece un gran potencial de personalización, especialmente considerando la necesidad de realizar nuevas reformas. En nuestra opinión, la parcela excepcionalmente grande de 928 m<sup>2</sup> es especialmente atractiva y ofrece a las familias con niños una fantástica zona de juegos al aire libre.

**Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 251.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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