Wasserburg am Inn

Ideal für Familien - gepflegtes Einfamilienhaus mit attraktivem Garten und zwei Garagen

Número de propiedad: 25042018

PRECIO DE COMPRA: 660.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 150 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 928 m^2

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 m²
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	660.000 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 m²
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
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.04.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	251.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
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

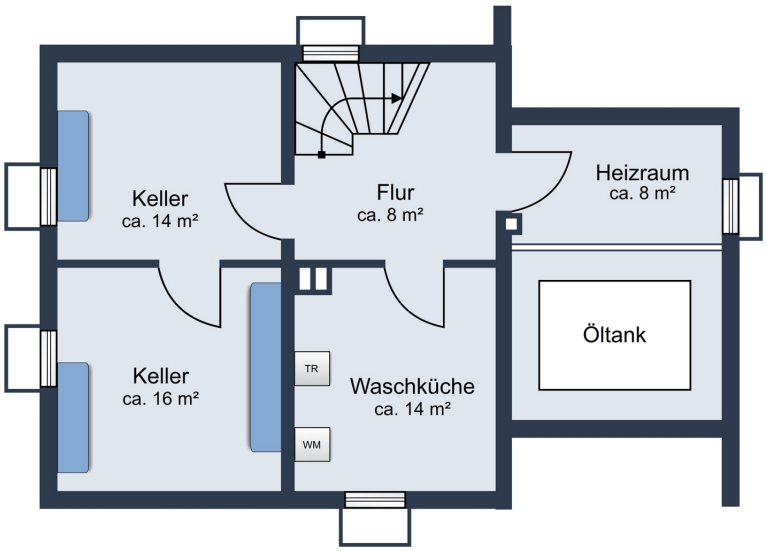
La propiedad

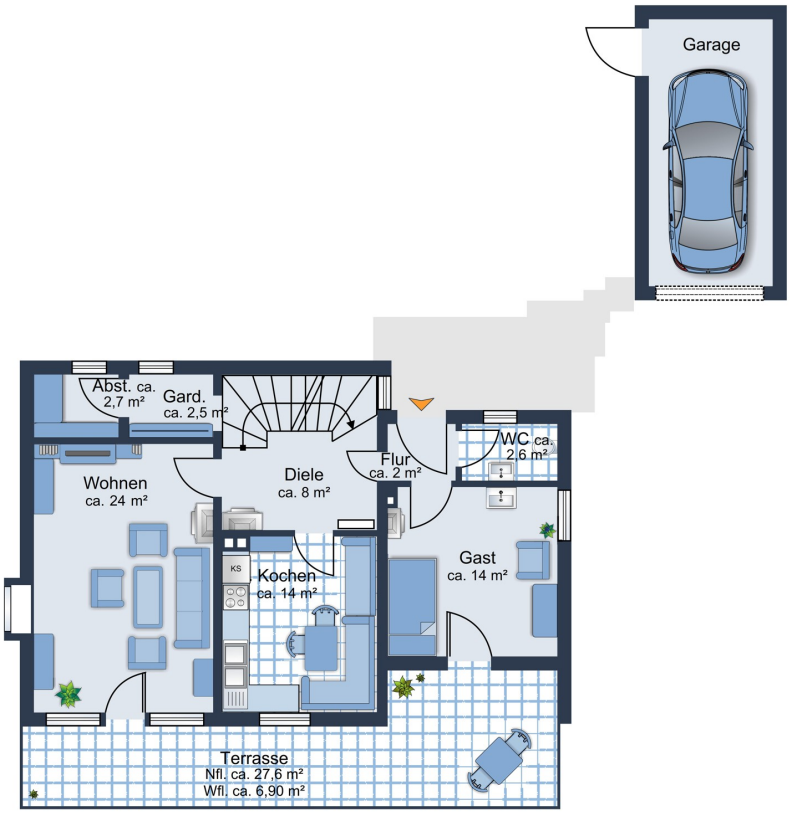
Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

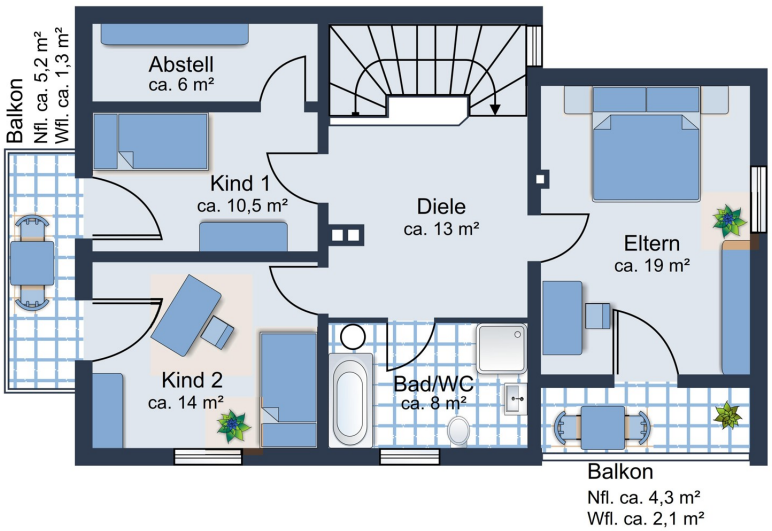
La propiedad

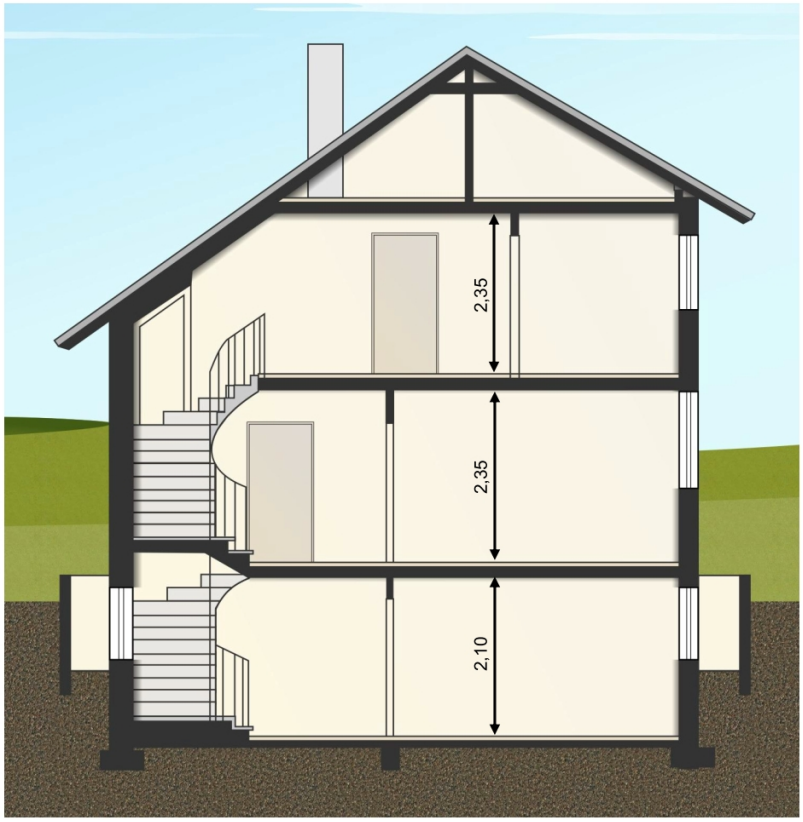
Número de propiedad: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Planos de planta




Garage
Abst. ca. 2,7 m²
Gard. ca. 2,5 m²
Wohnen ca. 24 m²
Diele ca. 8 m²
Flur ca. 2 m²
WC ca. 2,6 m²
KS
Kochen ca. 14 m²
Gast ca. 14 m²
Terrasse
Nfl. ca. 27,6 m²
Wfl. ca. 6,90 m²


Balkon
Nfl. ca. 5,2 m²
Wfl. ca. 1,3 m²
Abstell ca. 6 m²
Kind 1 ca. 10,5 m²
Diele ca. 13 m²
Eltern ca. 19 m²
Kind 2 ca. 14 m²
Bad/WC ca. 8 m²
Balkon
Nfl. ca. 4,3 m²
Wfl. ca. 2,1 m²



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

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 m² großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur Südterrasse, eine ca. 14 m² große Küche mit Essbereich und ein ebenfalls ca. 14 m² 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 m² überdurchschnittlich große Grundstück ist unserer Ansicht nach sehr attraktiv und ermöglicht Familien mit Kindern einen traumhaften Außen- bzw. Spielbereich.

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 ver-fügt 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 Ar-beitgeber. Hierzu zählen u.a. die Molkereien Meggle und Bauer, die Rheinischen Kunst-stoffwerke, 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/(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.

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com