

Wasserburg am Inn

# Idéal pour les familles - maison individuelle bien entretenue avec un joli jardin et deux garages

CODE DU BIEN: 25042018



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 928 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25042018
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>251.10 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>13.04.2035</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1971</b>

**CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## La propriété



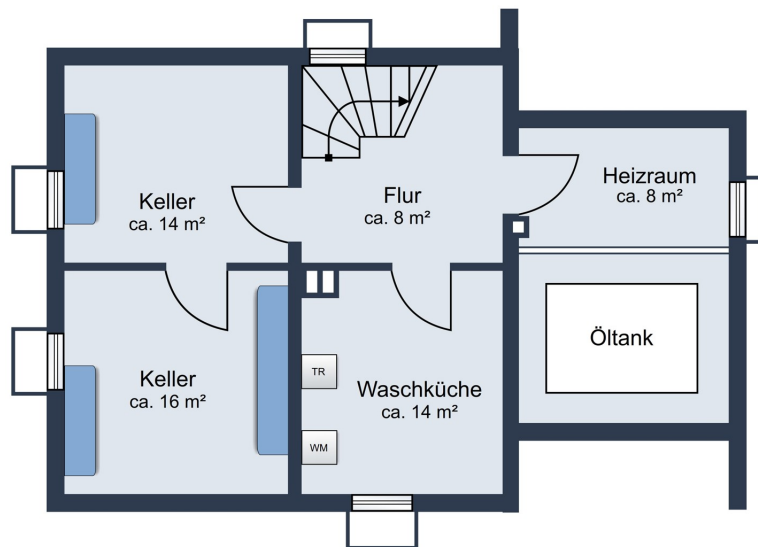
**CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

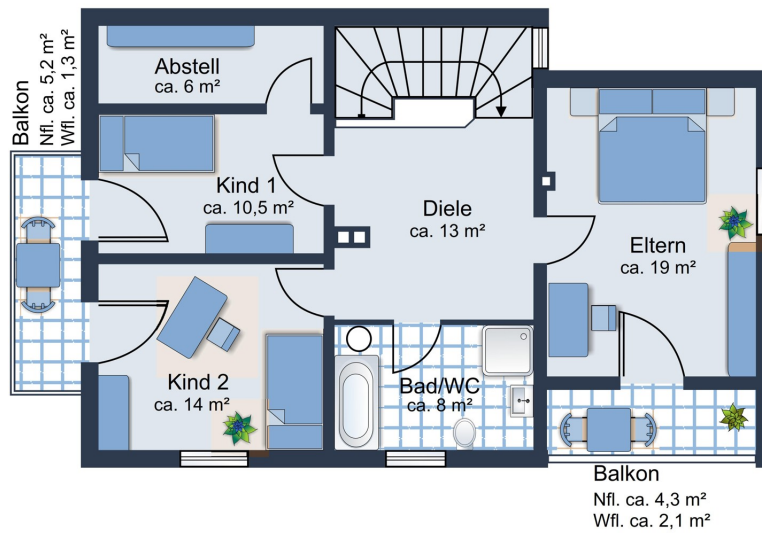
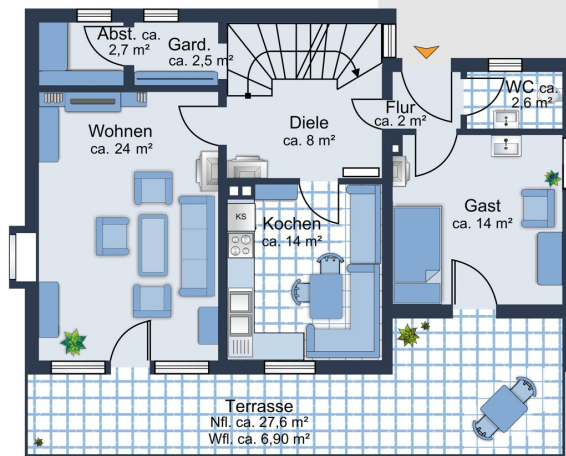
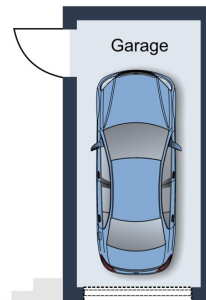
## La propriété

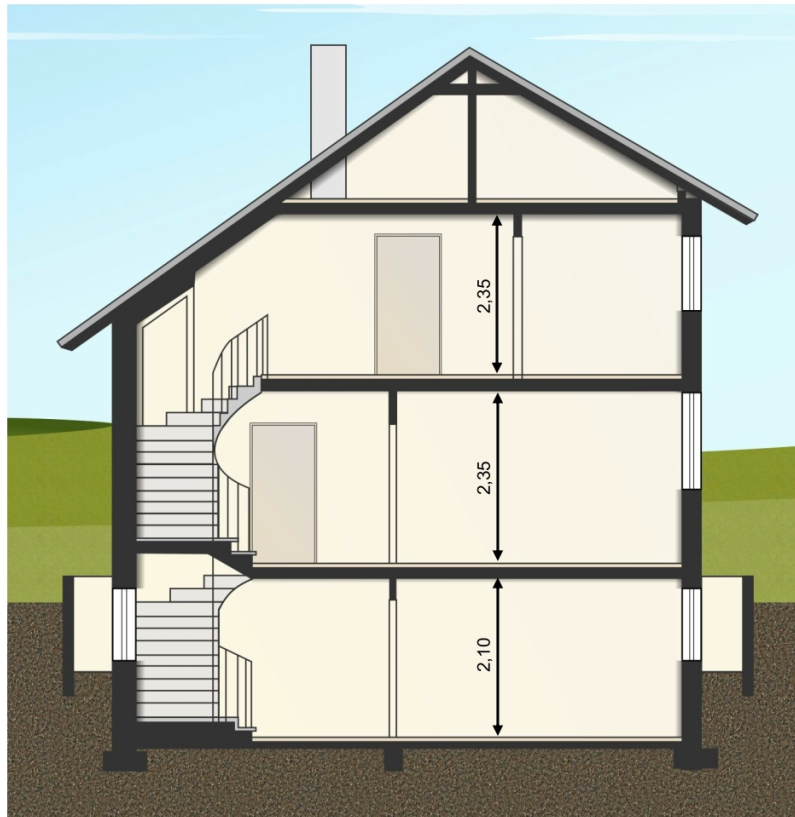


CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Une première impression

Construite en 1971 avec des murs en briques de 36,5 cm d'épaisseur, la maison est en excellent état structurel et écoénergétique. Les vendeurs l'ont entretenue avec soin et ont déjà réalisé des travaux de rénovation. Parmi ceux-ci, le remplacement du système de chauffage central au fioul et des radiateurs muraux, ainsi que l'installation de panneaux solaires thermiques (en 2001), le remplacement des fenêtres (en plusieurs étapes, la plus récente datant de 2022), la rénovation de la cheminée et l'amélioration de l'isolation thermique du plafond du dernier étage. Toutefois, des travaux supplémentaires sont nécessaires, notamment à l'intérieur, comme les sols et les salles de bains. Le sous-sol abrite la chaufferie, le local à fioul, la buanderie et deux pièces de rangement. Le rez-de-chaussée est accessible par un hall d'entrée spacieux, auquel sont attenants des toilettes invités, un petit débarras et un espace pour une penderie. Le rez-de-chaussée comprend un séjour d'environ 24 m<sup>2</sup> avec poêle en faïence et accès à une terrasse exposée plein sud, une cuisine d'environ 14 m<sup>2</sup> avec coin repas, et une pièce polyvalente d'environ 14 m<sup>2</sup> avec accès à une terrasse privative. La cuisine équipée, installée il y a une dizaine d'années, est en excellent état ; les appareils électroménagers ont notamment très peu servi. À l'étage, on trouve trois chambres, chacune avec balcon, un hall spacieux, une salle de bains avec baignoire et douche, et un petit débarras. Les combles sont accessibles par un escalier escamotable. À l'extérieur, deux garages individuels et deux places de parking sont situés devant les garages. La connexion internet est de 250 Mbps (DSL Telekom). Idéalement située, cette propriété offre un fort potentiel de personnalisation, notamment compte tenu des travaux de rénovation à prévoir. Son terrain exceptionnellement vaste de 928 m<sup>2</sup> est particulièrement attrayant et offre aux familles avec enfants un magnifique espace de jeux extérieur.

**CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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