

**Wasserburg am Inn**

# Ideális családoknak - jól karbantartott családi ház vonzó kerttel és két garázzsal

**VP azonosító: 25042018**



**VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 928 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Áttekintés

VP azonosító	25042018	Vételár	599.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 150 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
Építés éve	1971	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	251.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.04.2035	Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Az ingatlan



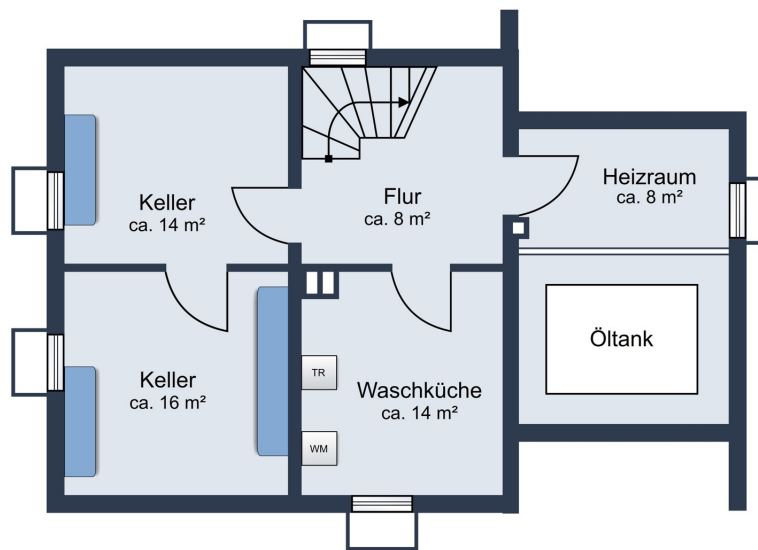
**VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

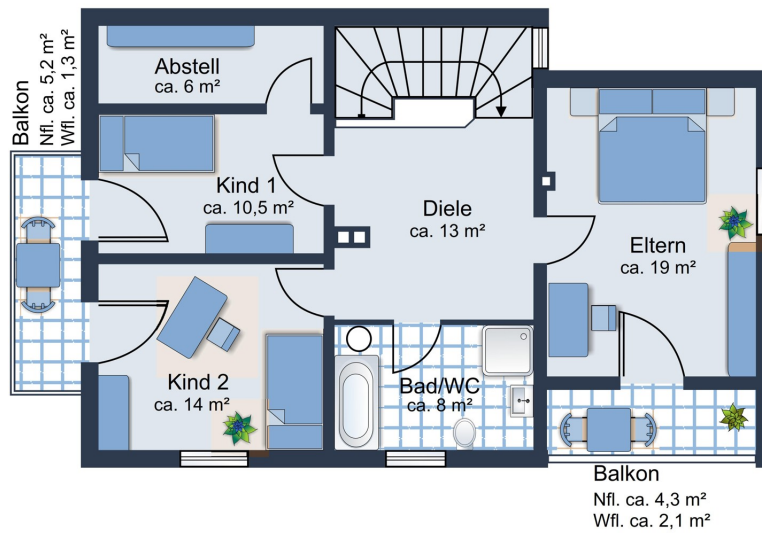
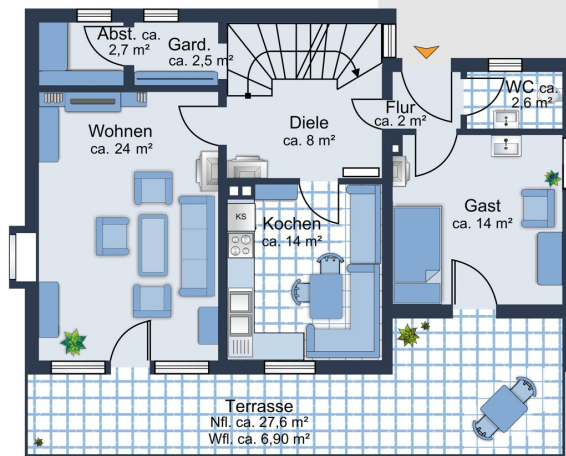
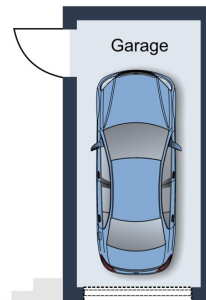
## Az ingatlan

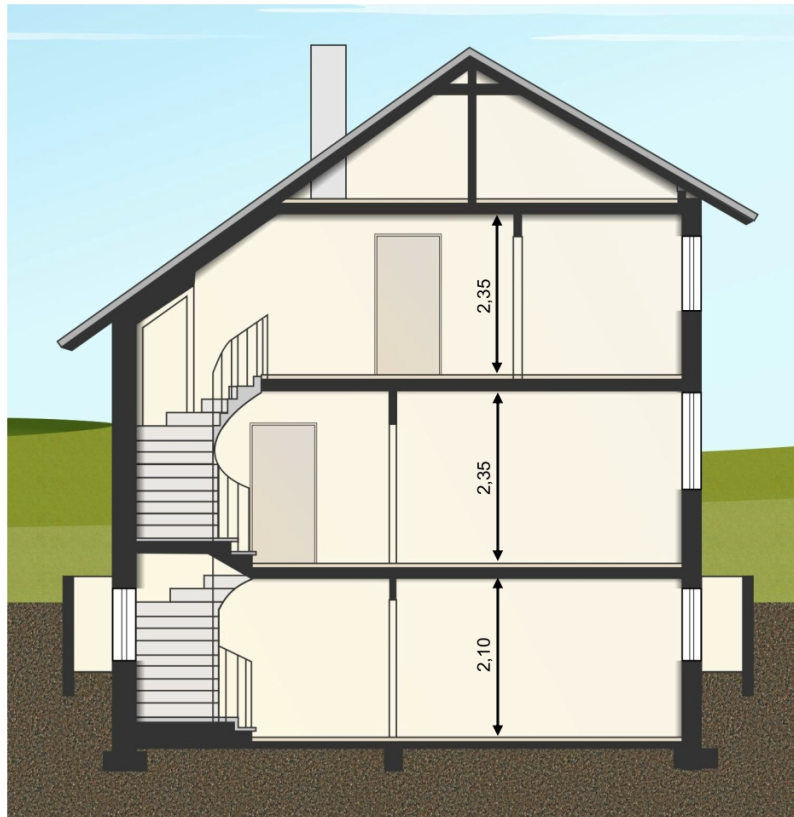


VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Az első benyomás

Az 1971-ben épült, 36,5 cm vastag téglafalakkal rendelkező épület szerkezeti és energiahatékonyan stabil. Az eladók aprólékosan karbantartották az ingatlant, és már elvégeztek néhány felújítást. Ezek közé tartozik az olajtűzelésű központi fűtési rendszer és a fali radiátorok cseréje, valamint napelemek telepítése (mindez 2001-ben), az ablakok cseréje (több fázisban, legutóbb 2022-ben), a kémény felújítása és a legfelső emeleti mennyezet hoszigetelésének javítása. Mindazonáltal további felújításokra van szükség, különösen a belső tereket, például a padlóburkolatot és a fürdőszobákat illetően. Az alagsorban található a kazánház, az olajtartály-helyiség, a mosókonyha és két tárolóhelyiség. A földszintre egy tágas elosztóban keresztül lehet feljutni, amely mellett egy vendégmosdó, egy kis tárolóhelyiség és egy gardrób szekrénynek kialakított hely található. Továbbá a földszinten található egy kb. 24 m<sup>2</sup>-es nappali cserépkályhával és déli fekvésű terasz kijáráttal, egy kb. 14 m<sup>2</sup>-es konyha étkezővel, valamint egy kb. 14 m<sup>2</sup>-es, saját terasz kijáráttal rendelkező, rugalmasan alakítható szoba. A mindössze 10 éves beépített konyha jó állapotban van; különösen a gépeket alig használták. Az emeleten három hálószoba található, mindegyik erkély kijáráttal, egy tágas elosztó, egy káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba, valamint egy kis tárolóhelyiség. A fenti padlás/tárolóhelyiség egy lehúzható létrán közelíthető meg. Kívül két egyállásos garázs és két parkolóhely található a garázsok előtt. Az internet sebessége például 250 Mbps, Telekom DSL-en keresztül. A kényelmesen elhelyezkedő ingatlan jelentős lehetőségeket kínál a saját ízlés szerinti testreszabásra, különösen a további felújítások szükségességét figyelembe véve. Véleményünk szerint a kivételesen nagy, 928 m<sup>2</sup>-es telek különösen vonzó, és fantasztikus játszótérrel biztosítja a gyermekes családok számára.

**VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Minden a helyszínról

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 Zugsanbindung (MVV) durch den nur ca. 5 km entfernten Bahnhof

Wasserburg-Reitmehring dar.

**VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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