

Wasserburg am Inn

Ideale per famiglie - casa indipendente ben tenuta con grazioso giardino e due garage

Codice oggetto: 25042018



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 928 m²

Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25042018
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	251.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

La proprietà



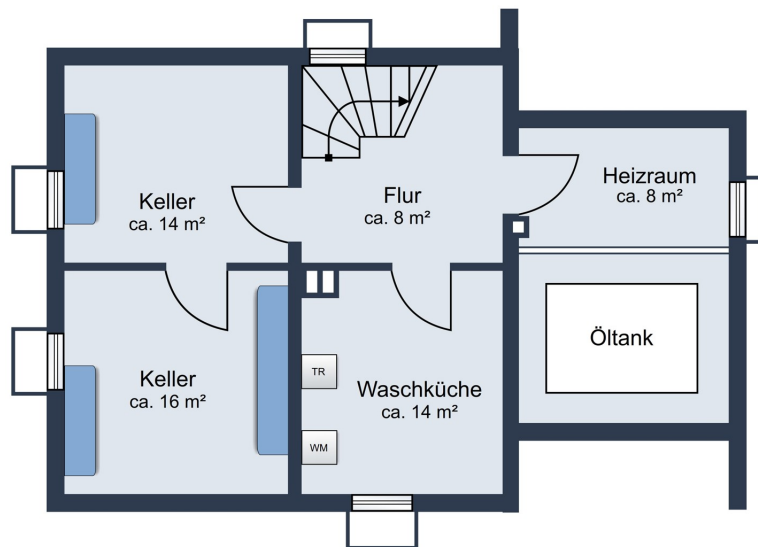
Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

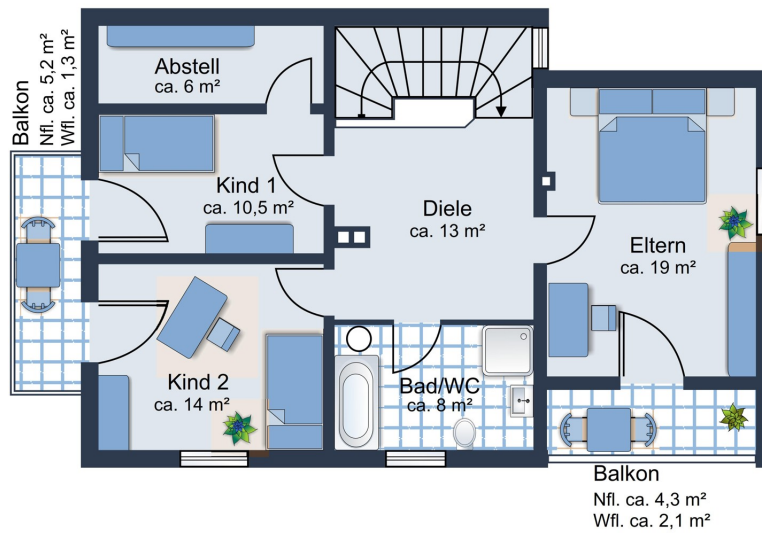
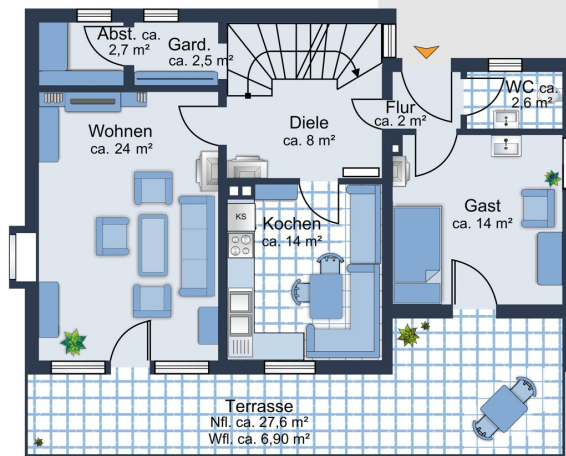
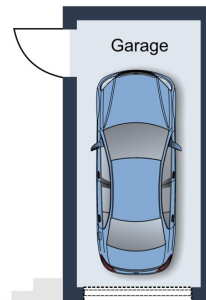
La proprietà

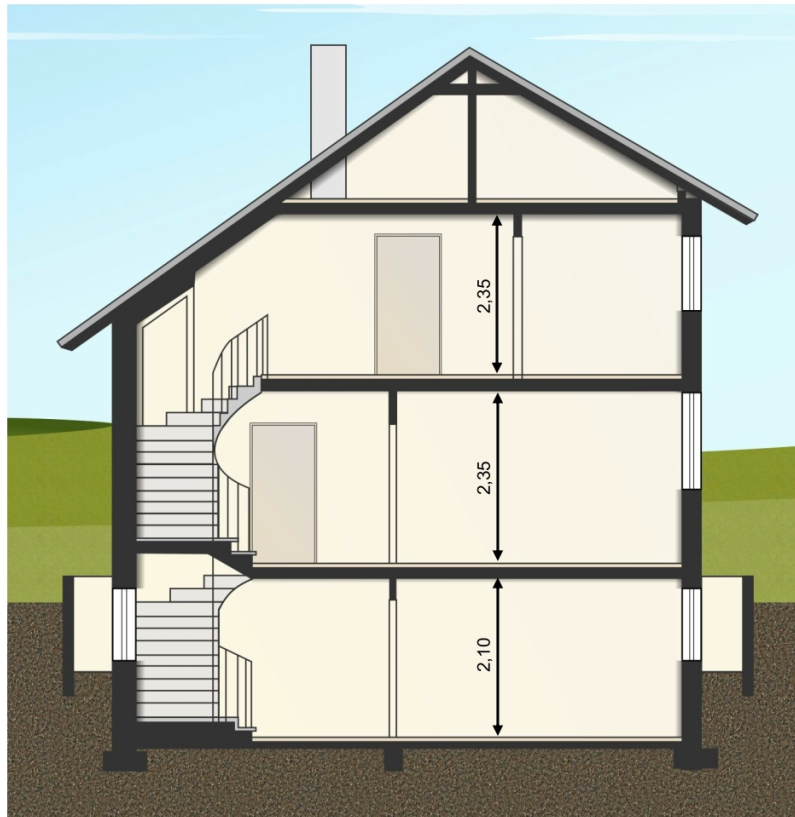


Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Una prima impressione

Costruito nel 1971 con muri in mattoni spessi 36,5 cm, l'edificio è strutturalmente ed energeticamente solido. I venditori hanno mantenuto meticolosamente l'immobile e hanno già effettuato alcuni lavori di ristrutturazione. Questi includono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio e dei radiatori a parete, nonché l'installazione di pannelli solari termici (tutti nel 2001), la sostituzione degli infissi (in diverse fasi, l'ultima nel 2022), il rifacimento del camino e il miglioramento dell'isolamento termico del soffitto dell'ultimo piano. Tuttavia, sono necessari ulteriori lavori di ristrutturazione, in particolare per quanto riguarda gli interni, come pavimenti e bagni. Il seminterrato ospita la centrale termica, il locale serbatoi del gasolio, la lavanderia e due ripostigli. Il piano terra è accessibile tramite un ampio ingresso, adiacente al quale si trovano un bagno per gli ospiti, un piccolo ripostiglio e lo spazio per un guardaroba. Inoltre, il piano terra comprende un soggiorno di circa 24 m² con stufa in maiolica e accesso alla terrazza esposta a sud, una cucina di circa 14 m² con zona pranzo e una stanza flessibile di circa 14 m² con accesso indipendente alla terrazza. La cucina componibile, di circa 10 anni, è in buone condizioni; in particolare, gli elettrodomestici sono stati utilizzati pochissimo. Il piano superiore comprende tre camere da letto, ciascuna con accesso al balcone, un ampio disimpegno, un bagno con vasca e doccia e un piccolo ripostiglio. La soffitta/ripostiglio sovrastante è accessibile tramite una scala retrattile. All'esterno, ci sono due garage singoli e due posti auto davanti ai garage. La velocità di Internet è di 250 Mbps, ad esempio tramite Telekom DSL. L'immobile, situato in posizione strategica, offre un notevole potenziale di personalizzazione a proprio piacimento, soprattutto considerando la necessità di ulteriori lavori di ristrutturazione. A nostro avviso, il terreno eccezionalmente ampio di 928 m² è particolarmente attraente e offre alle famiglie con bambini una fantastica area giochi all'aperto.

Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com