

Wasserburg am Inn

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

*Número da propriedade: 25042018*



PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 928 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25042018	Preço de compra	599.000 EUR
Área	ca. 150 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 70 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1971		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	251.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.04.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## O imóvel



Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## O imóvel



Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## O imóvel



Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## O imóvel



Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## O imóvel



Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## O imóvel



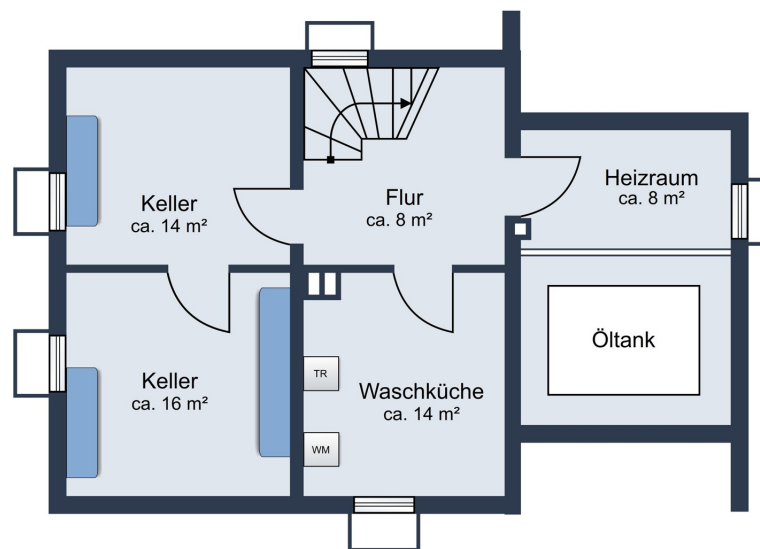
Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

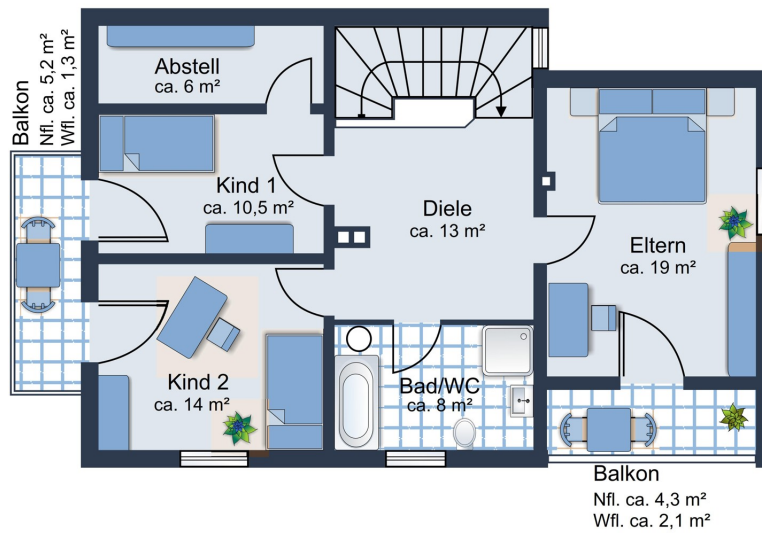
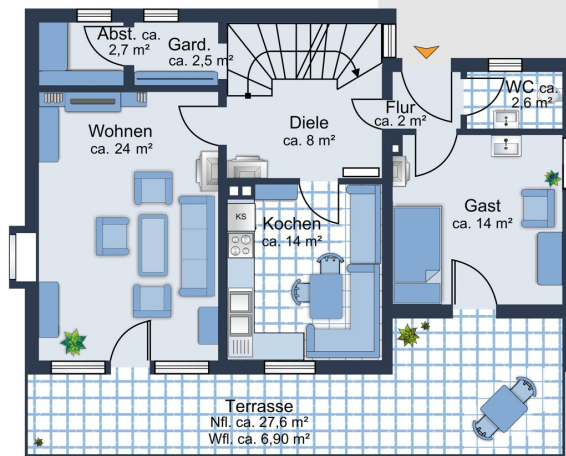
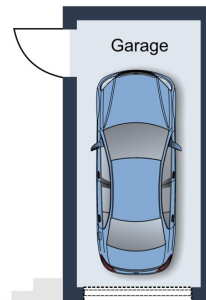
## O imóvel

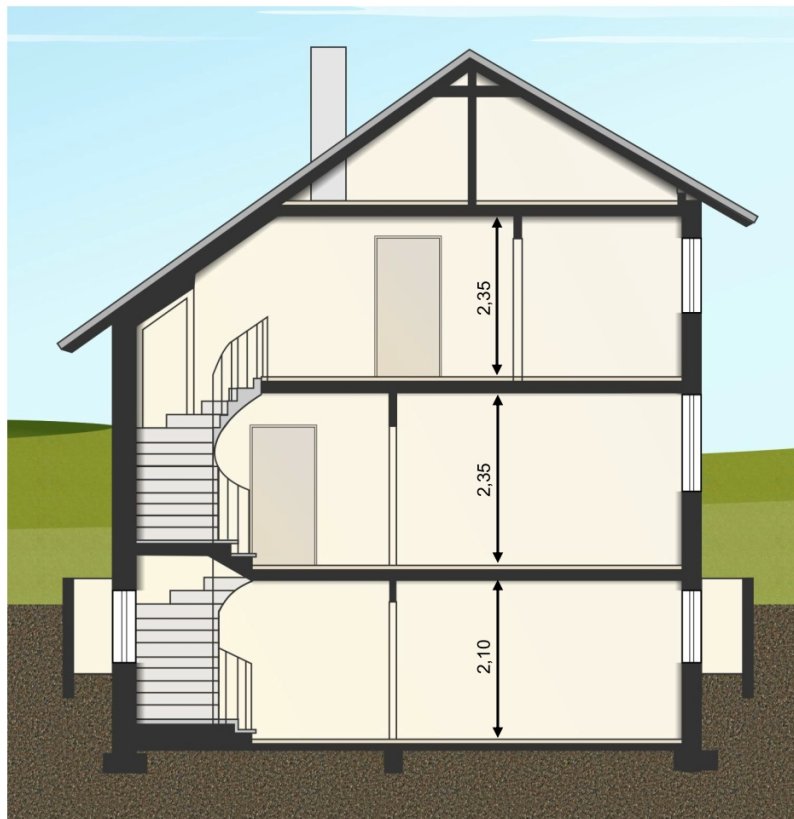


Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur Südterrasse, eine ca. 14 m<sup>2</sup> große Küche mit Essbereich und ein ebenfalls ca. 14 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich große Grundstück ist unserer Ansicht nach sehr attraktiv und ermöglicht Familien mit Kindern einen traumhaften Außen- bzw. Spielbereich.

**Número da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Tudo sobre a localização**

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 da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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