

Wasserburg am Inn

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

????????? ??????????: 25042018



???? ??????: 660.000 EUR • ??????????: ca. 150 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 1.098 m²

??????? ?????????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25042018
????????????	ca. 150 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	4
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	1971
?????? ??????????????	2 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	2 x ????????

????? ????????	660.000 EUR
??????	??????????????
	??????????????????
?????????????	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
???????????????	
???????????????????????????	ca. 70 m²
??????	
?????????	?????????, WC
	???????????????, ??????,
	??????, ???????????

??????? ???????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????? ??????????	251.10 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	13.04.2035	????????? ???????????? ?????????	H
???? ???????????	????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1971

???????? ??: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

?? ???????



??????? ?????????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

?? ????????



??????? ?????????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

?? ????????



??????? ???????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

?? ????????



??????? ?????????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

?? ????????



????????? ??????????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

?? ?????????



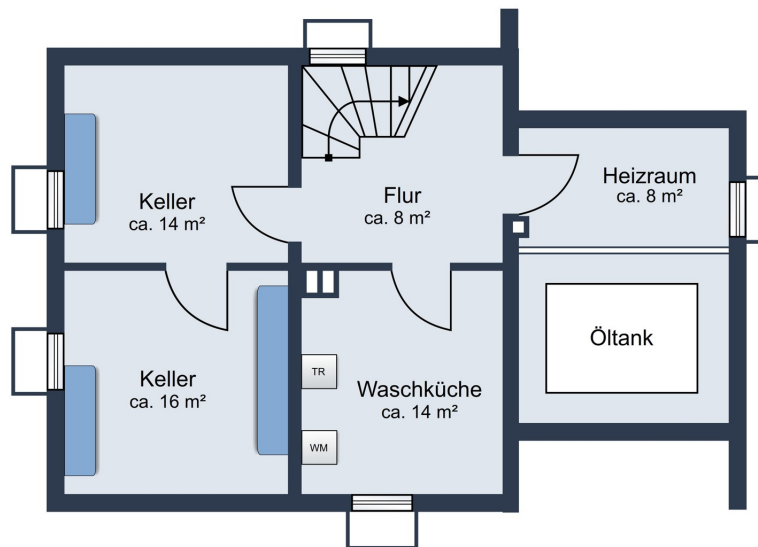
??????? ???????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

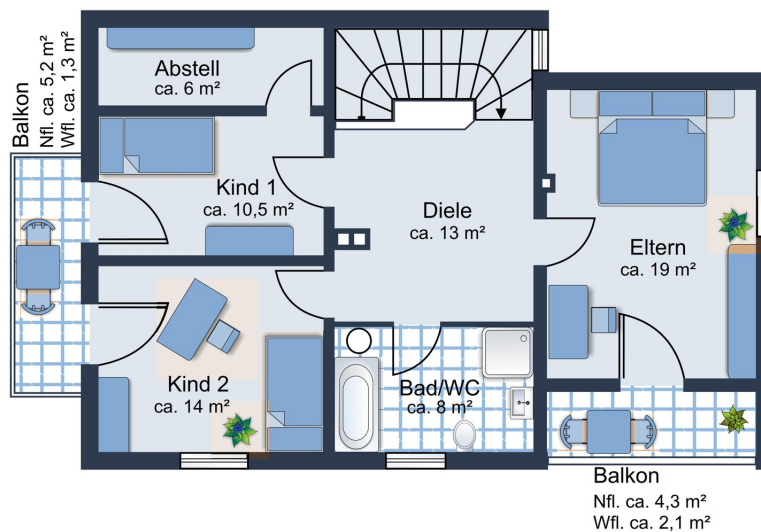
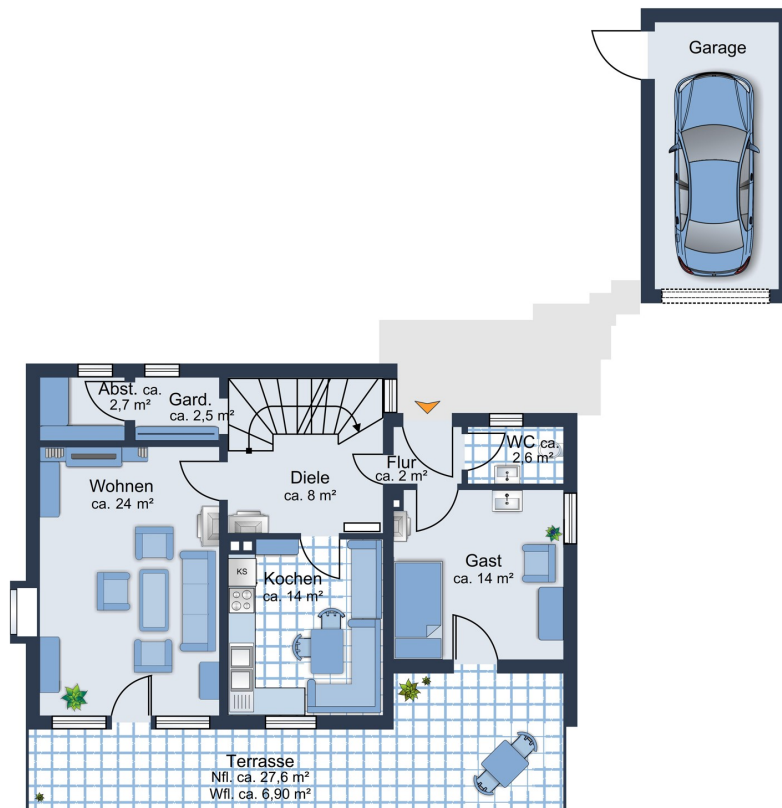
?? ????????

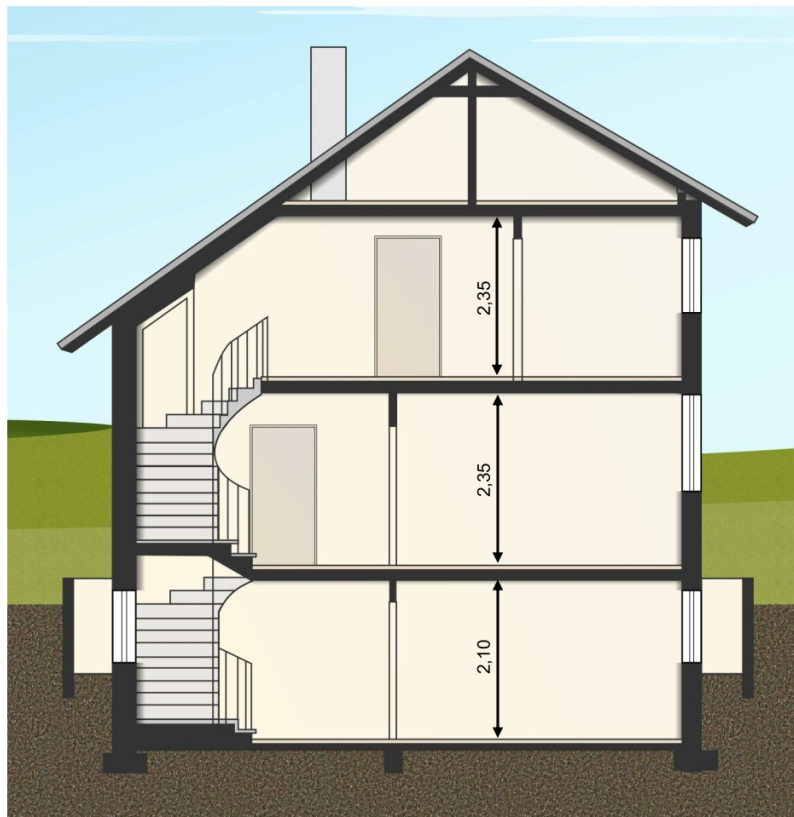


??????? ???????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

??? ?????? ??????????

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 Garagen und zwei PKW-Abstellplätze vor den Garagen. Zusätzlichen Stauraum bietet das gut erhaltene Gerätehaus auf der Nordseite des Gartens. 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 fast 1.100 m² überdurchschnittlich große Grundstück ist unserer Ansicht nach sehr attraktiv und ermöglicht Familien mit Kindern einen traumhaften Außen- bzw. Spielbereich.

??????? ???????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

??? ??? ??? ???????????

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 Gastronomie.

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.

??????? ???????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25042018 - 83512 Wasserburg am Inn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com