

Wasserburg am Inn

# Erbpachtgrundstück mit gepflegtem Einfamilienhaus und attraktivem Garten

**CODICE OGGETTO: 25042005**



**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.098 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25042005 - 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: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25042005	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1971	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

**CODICE OGGETTO: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	251.10 kWh/m <sup>2</sup> a
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: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn

## La proprietà



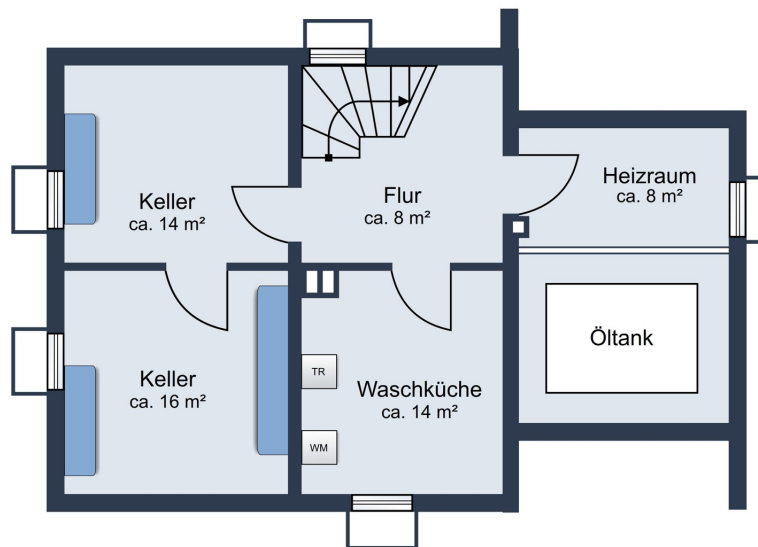
CODICE OGGETTO: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn

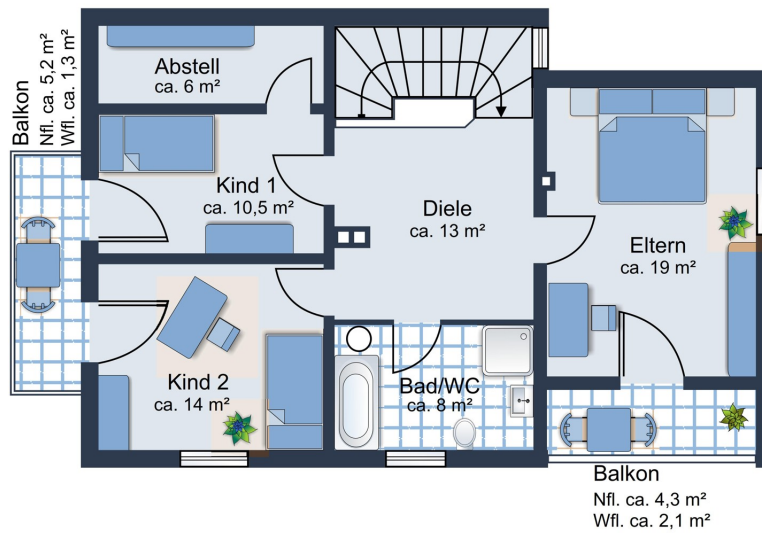
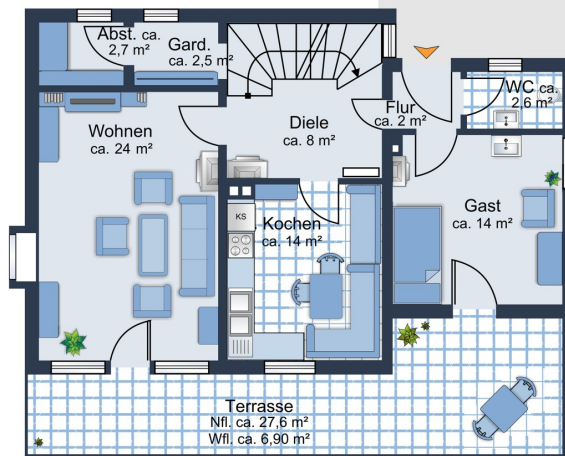
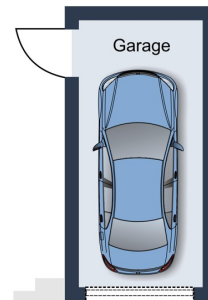
## La proprietà

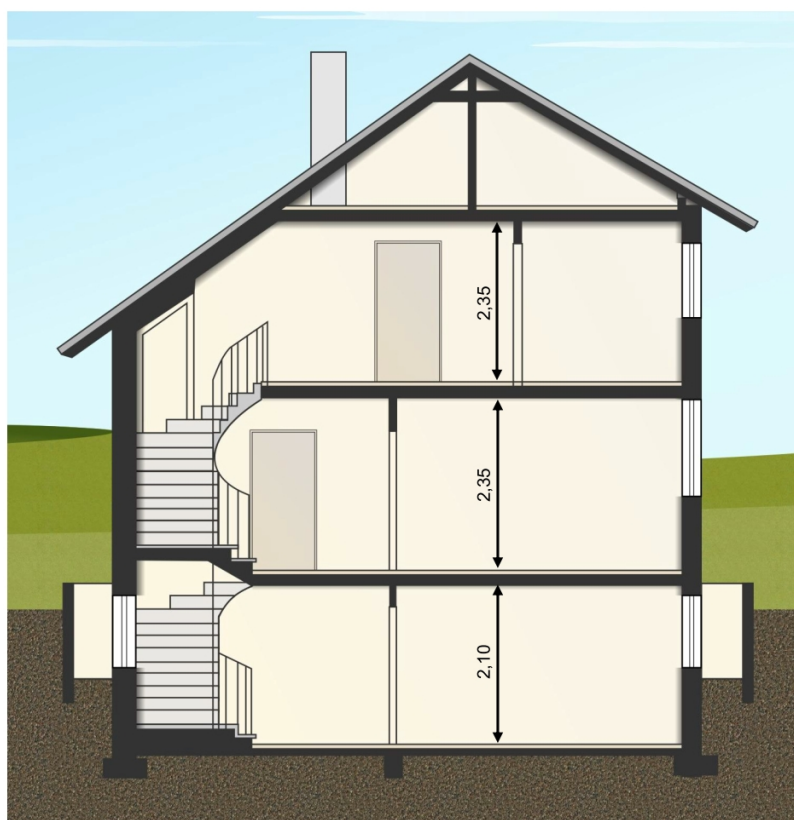


CODICE OGGETTO: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn

## 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: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Una prima impressione

Das Einfamilienhaus wurde 1971 auf einem Erbpachtgrundstück errichtet. Der Erbpachtzins beträgt derzeit 57,15 €/Monat. Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.12.2068, die Restlaufzeit beträgt also noch gut 43 Jahre. Eine vorzeitige Verlängerung der Laufzeit ist möglich, dies würde aber zu einer Neuberechnung des Erbbauzinses führen – die genauen Konditionen für diesen Fall haben wir bereits bei der Stadt Wasserburg angefragt. Das Gebäude wurde mit 36,5 cm starken Ziegelwänden erbaut und ist somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Die Immobilie macht einen gepflegten Eindruck, erste Renovierungen wurden auch bereits durchgeführt. 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 trocken wirkenden 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 Garagen und zwei PKW-Abstellplätze vor den Garagen. Zusätzlichen Stauraum bietet das gut erhaltene Gerätehaus auf der Nordseite des Gartens. Die verkehrsgünstig gelegene Immobilie bietet gerade durch den Renovierungsbedarf viel Potential zur Gestaltung nach dem eigenen Geschmack. Insbesondere das mit fast 1.100 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich große Grundstück ist unserer Ansicht nach sehr attraktiv und ermöglicht Familien mit Kindern einen traumhaften Außen- bzw. Spielbereich. Die ca. 150 m entfernte Umgehungsstraße (B304) ist teilweise hörbar, wurde von uns aber nicht als störend empfunden, ebenso wie das nahegelegene Gewerbegebiet.

**CODICE OGGETTO: 25042005 - 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 besonders laut / 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 Kunst-stoffwerke, 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: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 25042005 - 83512 Wasserburg am Inn**

## Partner di contatto

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

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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