

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wasserburg am Inn

**Charmantes 3-Familienhaus mit Potenzial in bester  
Wasserburger Lage -Familien und Investoren!**



Objekt-Nr. OM-402188

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **959.000 €**

Ansprechpartner:  
wolf jürgen

83512 Wasserburg am Inn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	574,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	13,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	330,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Haus Verkauf Privat und keine Makler anfragen

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus mit drei separaten Wohneinheiten in begehrter Wohnlage von Wasserburg am Inn – Burgerfeld. Die Immobilie besticht durch ihre vielversprechende Kombination aus Wohnkomfort, Flexibilität und langfristigem Wertpotenzial – perfekt für Familien, Paare, Kapitalanleger oder alle, die Wohnen und Vermieten clever verbinden wollen.

Die wichtigsten Fakten im Überblick

Adresse: Dr.-Fritz-Huber-Straße, 83512 Wasserburg am Inn – Burgerfeld (ruhige und gut angebundene Wohnlage)

Objekttyp: Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und Kellerwohnung

Wohnfläche gesamt: ca. 330 m<sup>2</sup>

Zimmer gesamt: 13

Grundstück: ca. 574 m<sup>2</sup> mit Garten vorne und hinten

Garage & Nebengebäude: vorhanden (ca. 50 m<sup>2</sup>)

Kaufpreis: 959.000 € provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Bezugsfrei: nach Vereinbarung – alle drei Wohnungen derzeit frei!

Das Objekt bietet drei getrennte Wohneinheiten:

Erdgeschosswohnung: ca. 125 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss: ca. 91 m<sup>2</sup> + Balkon

2. / 3. Obergeschoss: ca. 112 m<sup>2</sup>

Zusätzlich gibt es im vollständig unterkellerten Bereich eine kleine Einliegerwohnung (~45 m<sup>2</sup>) – ideal z. B. als Büro, Gäste-Apartment oder separate Wohneinheit.

Die Immobilie wurde über die letzten Jahre laufend instand gehalten:

✓ Vollwärmedämmung und 3-fach verglaste Fenster

✓ Kellerinnendämmung

✓ Heizungsanlage erneuert (2017)

✓ überwiegend Kupfer-Wasserleitungen

✓ gepflegter Zustand / größtenteils bezugsfähig

Einige Bereiche – wie Böden, Malerarbeiten und der Außenzaun – können nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden.

Warum dieses Haus besonders interessant ist

Für Familien und Selbstnutzer:

Stell dir vor, du wohnst in einer großzügigen Einheit und vermietest die anderen zwei Wohnungen – oder nutzt sie flexibel für Eltern, erwachsene Kinder oder Gäste. Die familienfreundliche Nachbarschaft, der Garten und die Nähe zur Altstadt machen das Objekt besonders attraktiv.

Für Investoren und Vermieter:

Alle drei Wohnungen sind aktuell frei und sofort verfügbar, sodass du direkt starten kannst. Ob Vermietung an Einzelmietler oder langfristige Investition – die Lage in Wasserburg garantiert solide Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Für Generationswohnen / Shared Living:

Drei separate Einheiten auf einem Grundstück eignen sich perfekt für mehrere Familien, Wohngemeinschaften oder als Mehrgenerationendomizil – mit ausreichend Platz, Privatsphäre und dennoch gemeinschaftlichem Leben.

Lage & Umfeld

Das Haus befindet sich in Burgerfeld, einem beliebten Stadtteil von Wasserburg am Inn, mit schneller Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel. Die Altstadt ist fußläufig erreichbar – ideal für städtisches Leben mit ländlichem Charme.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lage & Umfeld

Das Haus befindet sich in Burgerfeld, einem beliebten Stadtteil von Wasserburg am Inn, mit schneller Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel. Die Altstadt ist fußläufig erreichbar – ideal für städtisches Leben mit ländlichem Charme.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



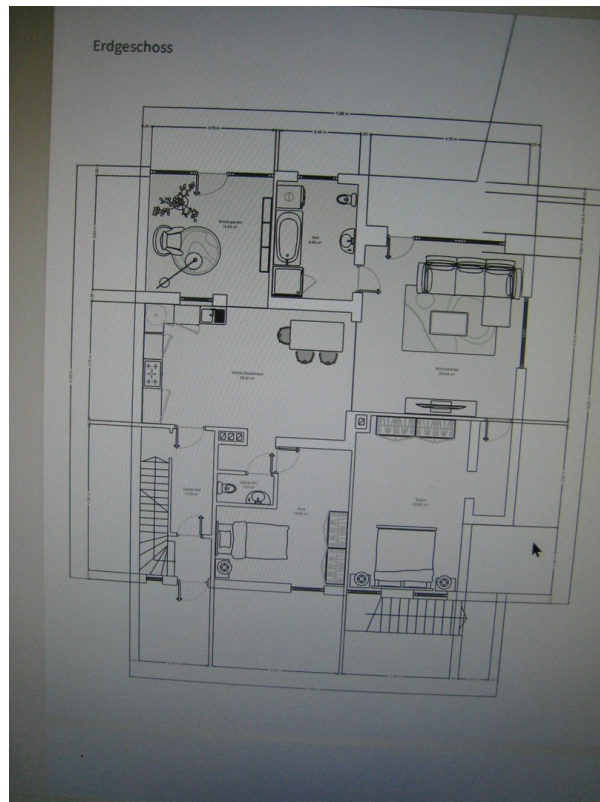
# Exposé - Galerie



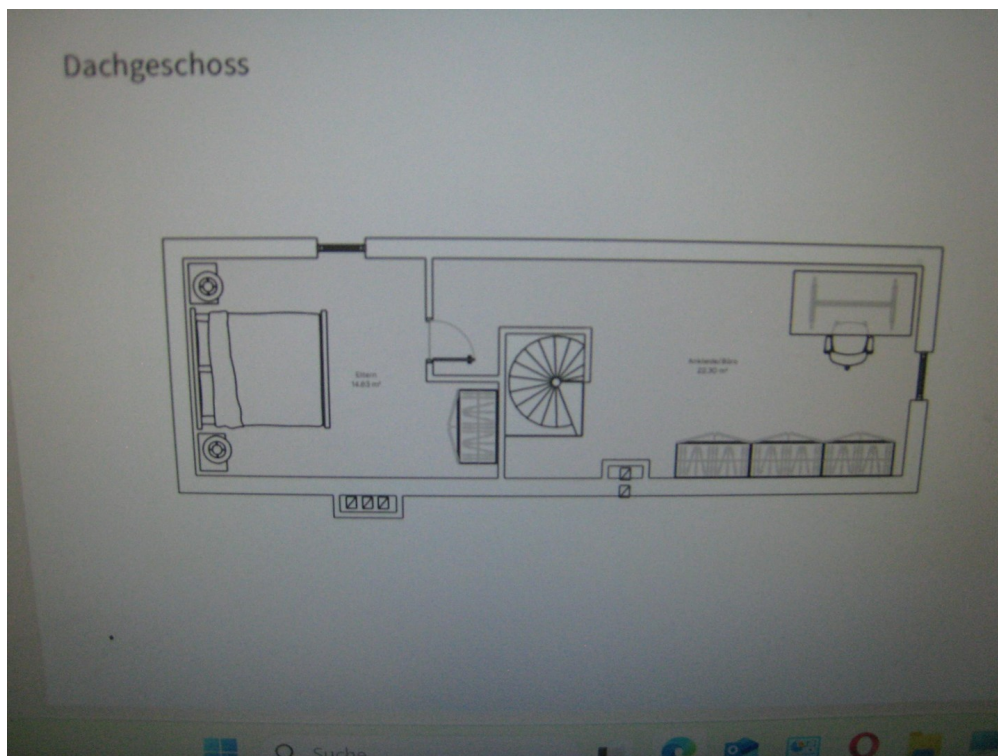
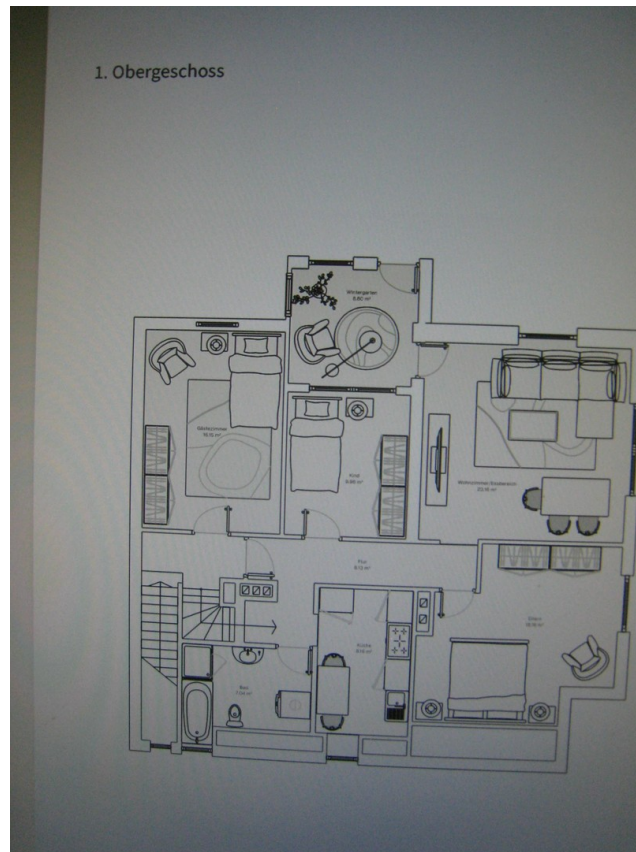
# Exposé - Galerie



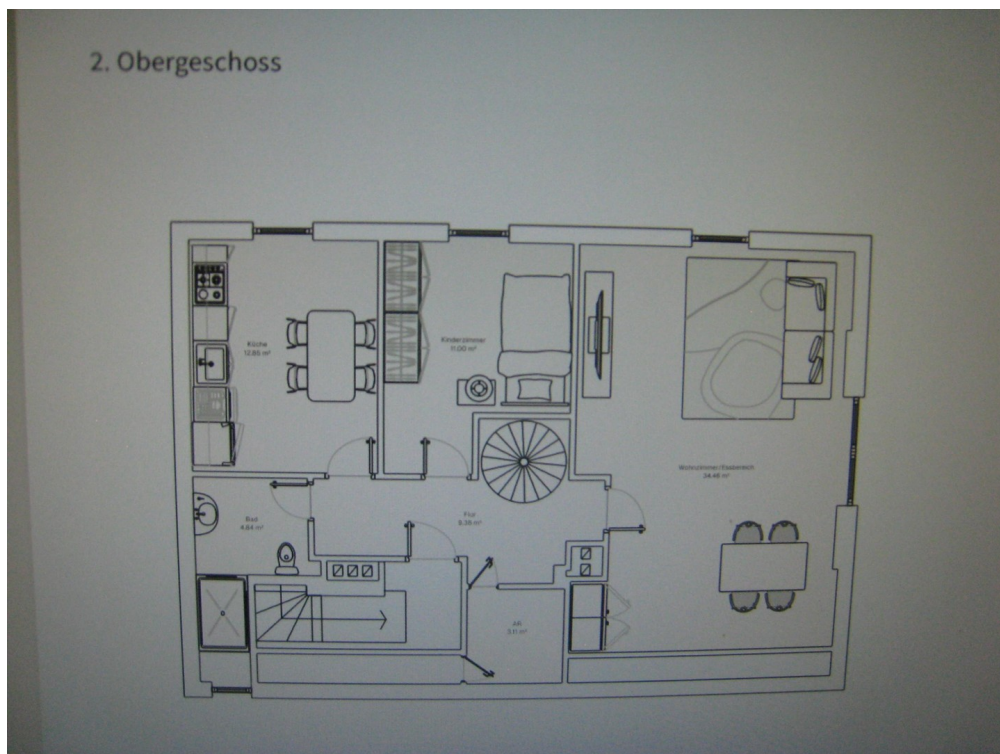
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Heizölverbrauch im Jahr Durchschnitt

11. 10. 2017	2290 L
31. 1. 2019	1996 L
2. 1. 2020	2998 L
18. 12. 2020	2127 L
4. 5. 2022	3607 L
10 7 2023	1796 L
14 11 2024	1873 L

= 14814 L und Rest noch da am 2. 5. 2024 ca. 1800 L  
13014 L auf 7 Jahre ist im Jahr 1859 L in Jahr  
330 m²  
Der kwh (m² a.) = ca 55  
Verbrauch 2023 auf 2024 ca 1400 L  
Verbrauch 2024 auf 2025 ca 1600 L rest im Tank ca 2000 L

# Exposé - Galerie

Neue E-Mails

wuti2000@a

Posteingang

Gesendet

Spamordner

Postausgang

Papierkorb

Entwürfe

Newsletter

Archiv

Eigene Ordner

POSTFACH

KONTAKTE

KALENDER

AUFGABEN

NOTIZEN

CLOUD

2 von 5

Automatischer Zoom

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. März 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2022-003939974

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 17,29 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 56,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Sehr geehrte/r Kundin/Kunde,

60,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderung kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K)

Anforderung W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

FLÄCHE: Die Gebäudenutzfläche wird nach DIN EN 12526 berechnet und ist immer größer als diese. Beim Bedarfsausweis wird die Gebäudenutzfläche aus dem umbauten, beheizten Raum berechnet und kann kleiner sein als die Gebäudenutzfläche.

RECHNUNG: Die Rechnung erhalten Sie auf Anfrage (frühestens 3 Werktage nach dem Energieausweis) von uns als PDF per E-mail. Bitte beachten Sie, dass die Zahlung an KLARNA erfolgt. Dazu erhalten Sie von KLARNA Zahlungsinformationen per E-mail.

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

56,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

Ihre 1&1 Rechnung

Seite 1 von 2

McMakler GmbH | Am Postbahnhof 17 | 10243 Berlin | Deutschland