

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 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	13,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	330,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m ²	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)

Objektyp: Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und Kellerwohnung

Wohnfläche gesamt: ca. 330 m²

Zimmer gesamt: 13

Grundstück: ca. 574 m² mit Garten vorne und hinten

Garage & Nebengebäude: vorhanden (ca. 50 m²)

Kaufpreis: 959.000 € provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Bezugsfrei: nach Vereinbarung – alle drei Wohnungen derzeit frei!

Das Objekt bietet drei getrennte Wohneinheiten:

Erdgeschosswohnung: ca. 125 m²

1. Obergeschoss: ca. 91 m² + Balkon

2. / 3. Obergeschoss: ca. 112 m²

Zusätzlich gibt es im vollständig unterkellerten Bereich eine kleine Einliegerwohnung (~45 m²) – ideal z. B. als Büro, Gäste-Apartment oder separate Wohneinheit.

Die Immobilie wurde über die letzten Jahre laufend instand gehalten:

- ✓ Vollwärmemedämmung 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 Einzelmietner 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

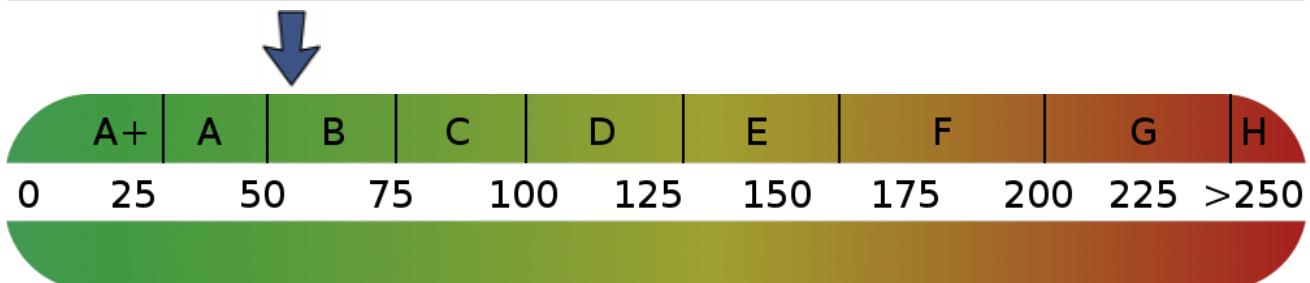
Das Haus befindet sich in Burgerfeld, einem beliebten Stadtteil von Wasserburg am Inn, mit schneller Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel. Die Altstadt ist fußläufig erreichbar – ideal für städtisches Leben mit ländlichem Charme.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



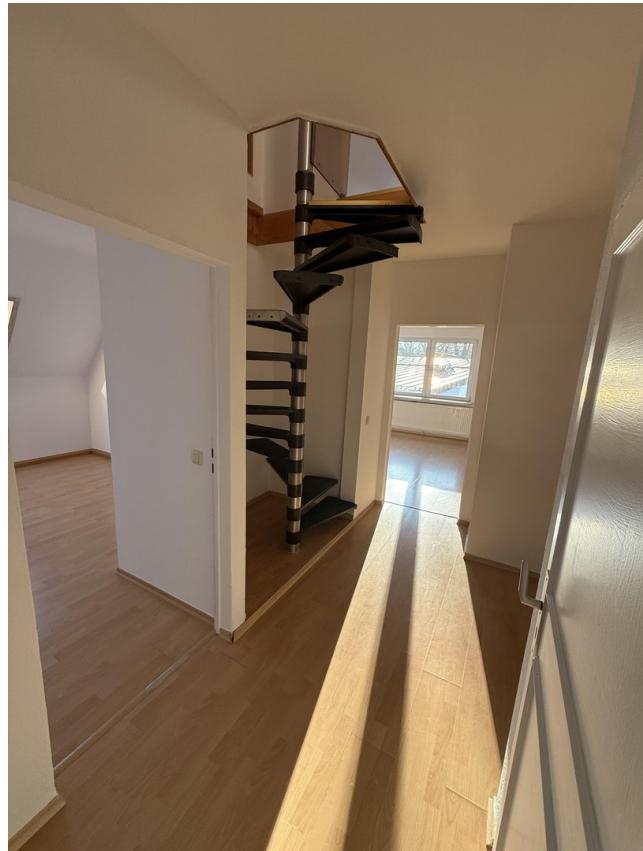
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



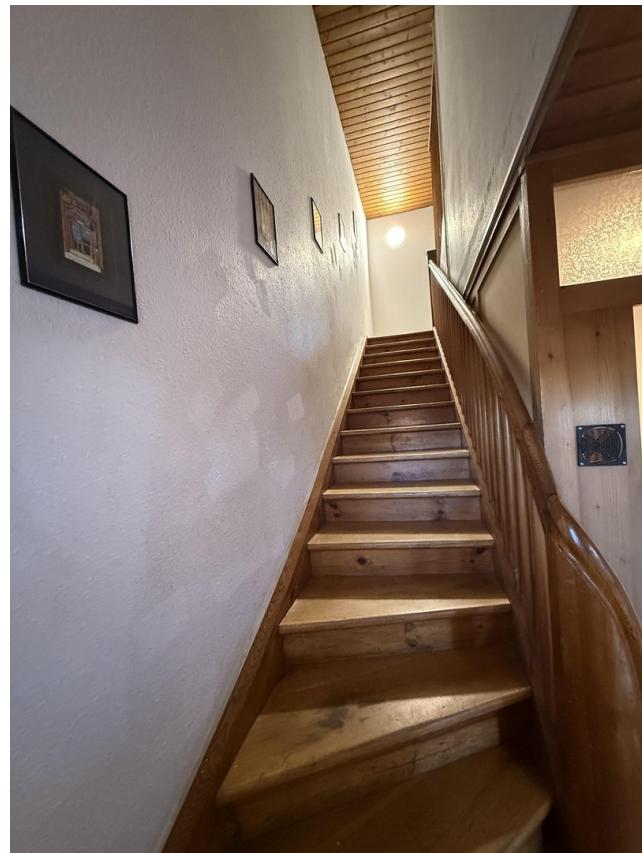
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



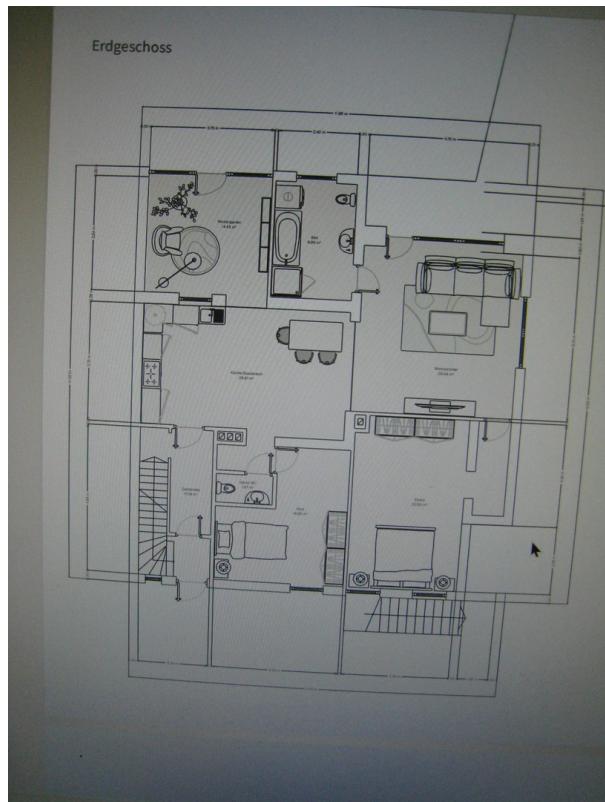
Exposé - Galerie



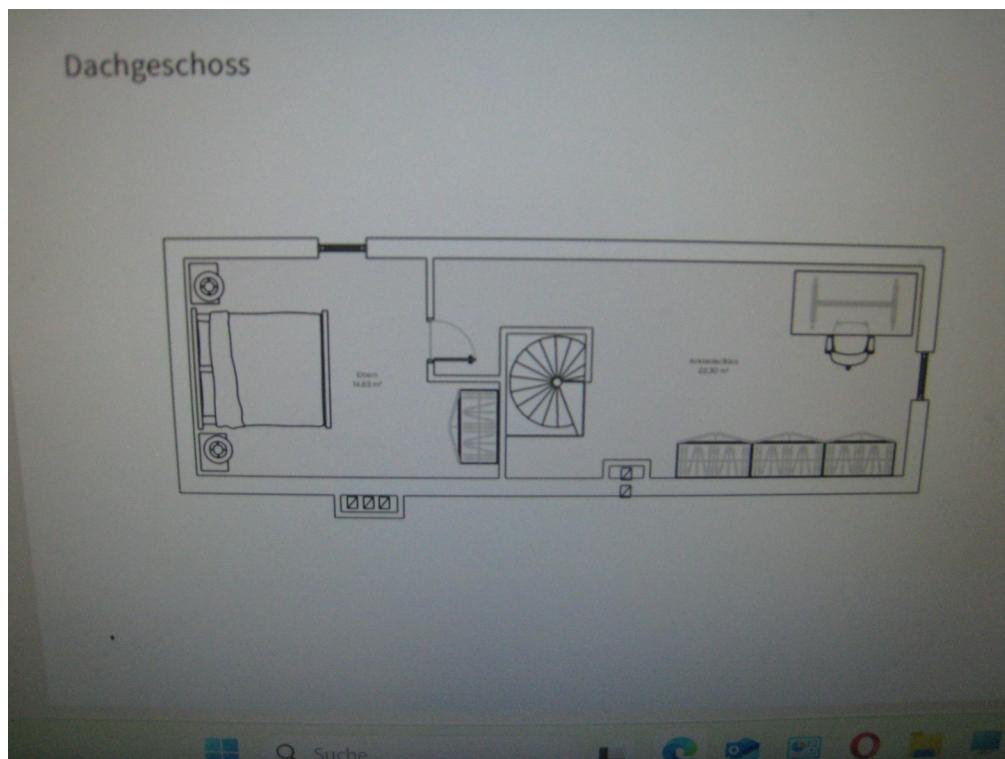
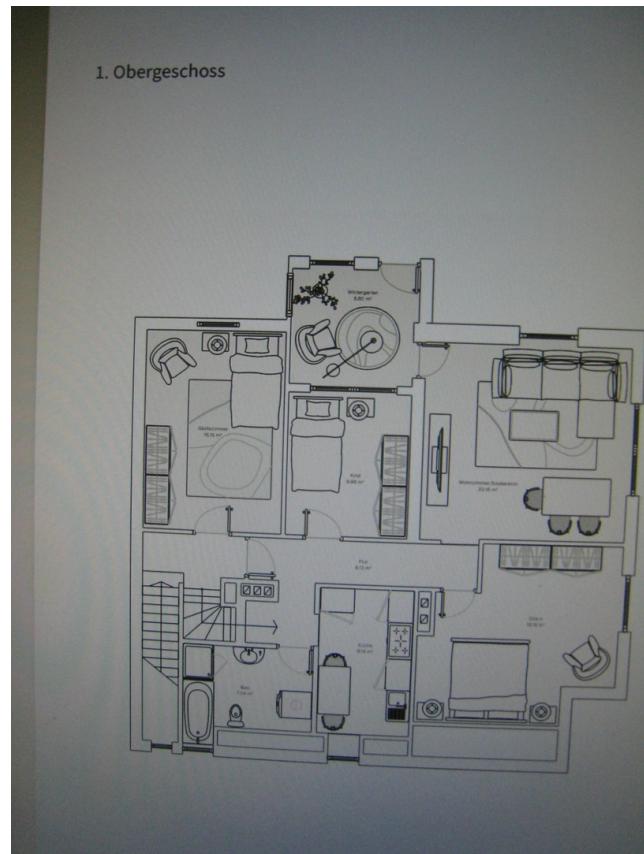
Exposé - Galerie



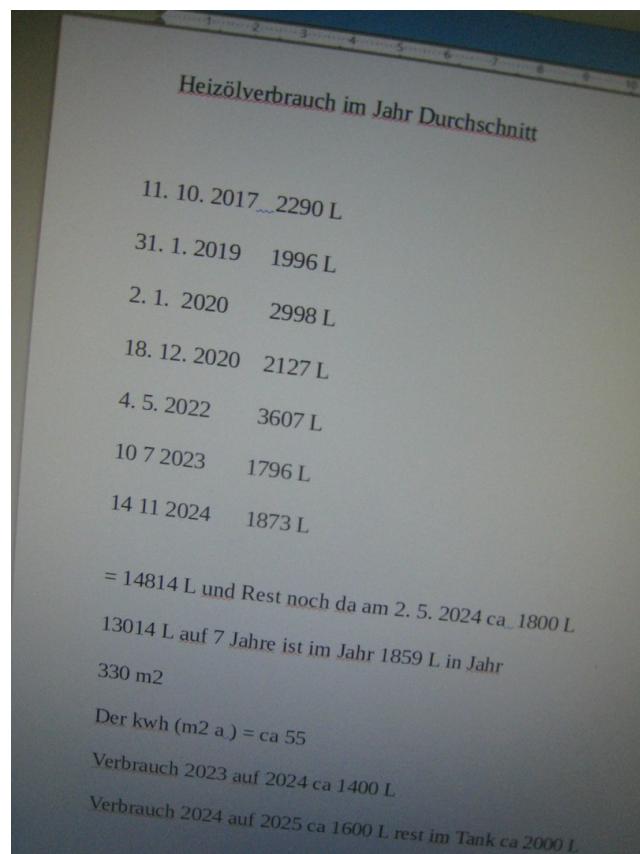
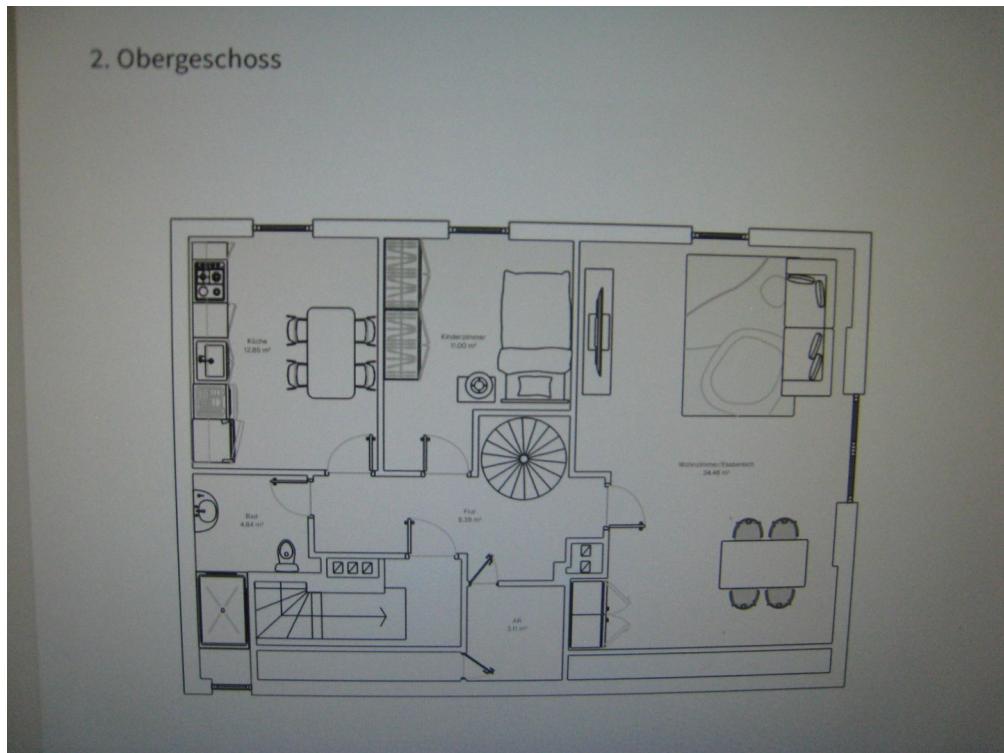
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

The screenshot shows a digital energy performance certificate (EPC) for a building. At the top, it displays the recipient's email address: wutl2000@... and the date: 08.08.2020. The main title is "Berechneter Energiebedarf des Gebäudes" (Calculated energy demand of the building) with a registration number: BY-2022-003939974. A yellow circle with the number "2" is visible in the top right corner.

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 17,29 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 56,3 kWh/(m²a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Sehr geehrter Kundin/Kunde,

vielen Dank für Ihre Bestellung eines Energieausweises. Im Anhang finden Sie Ihren Energieausweis.

Um Ihnen die Energieausweise besser zu verstehen, können Sie direkt auf diese E-Mail, damit Ihre Nachricht zugeordnet werden kann.

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: kWh/(m²a) Anforderung: kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁³

Ist-Wert: W/(m²K) Anforderung: W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

FLÄCHE: Die Gebäudenutzfläche ist während der Berechnung als Fläche berechnet und ist immer größer als diese. Beim Bedarfsausweis wird die tatsächliche Fläche berechnet, um unbenutzten, beheizten Raum berechnet und kann daher nicht mehr mit dem gegebenen Werte übereinstimmen. Siehe [Gebäudenutzfläche](#).

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

RECHNUNG: Die Rechnung erhalten Sie auf Anfrage (frühestens 3 Werkstage 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.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

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

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

Eintrag: Klarna Energy Solutions GmbH

Seite 1 von 2

McMakler GmbH | Am Postbahnhof 17 | 10243 Berlin | Deutschland