

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wasserburg am Inn

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



Objekt-Nr. OM-402188

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **887.000 €**

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)

Objekttyp: Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und Kellerwohnung

Wohnfläche gesamt: ca. 330 m² + 45 m² Kellerwohnung

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:

- ✓ Vollwärmehämmung 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/(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



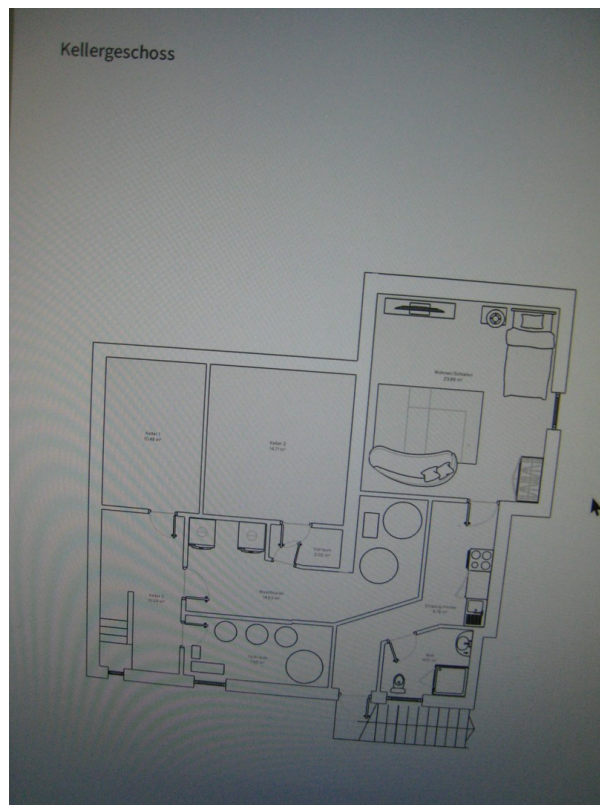
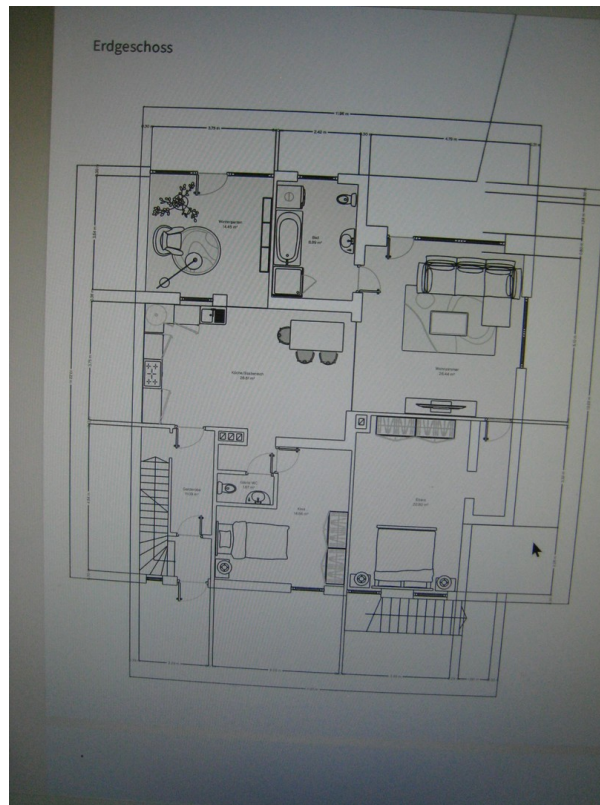
Exposé - Galerie



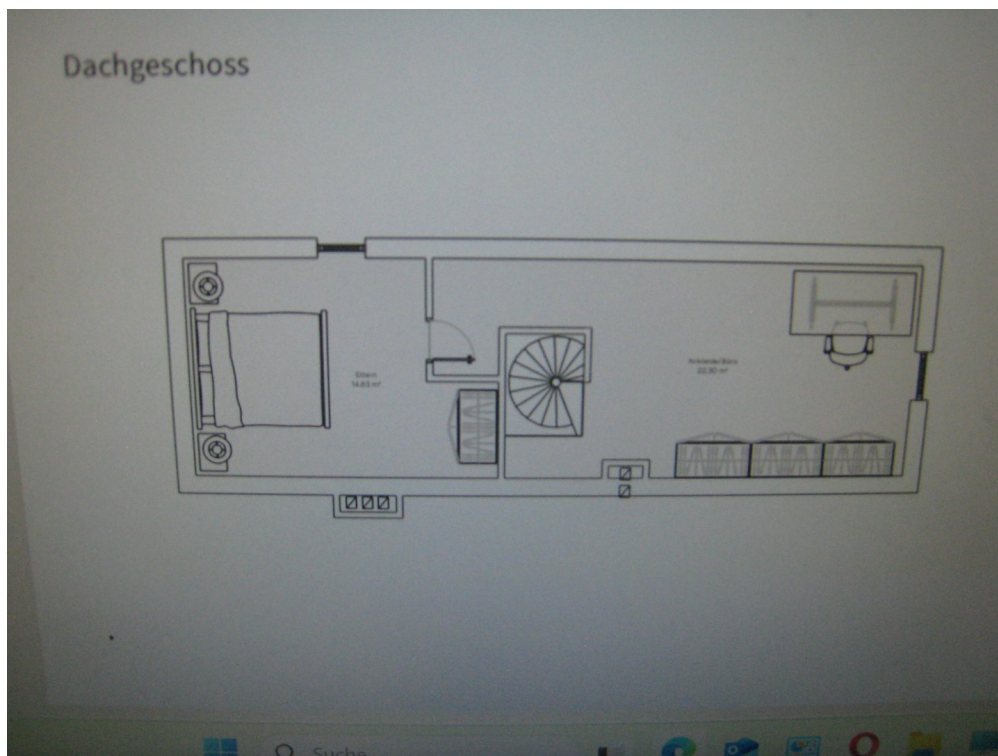
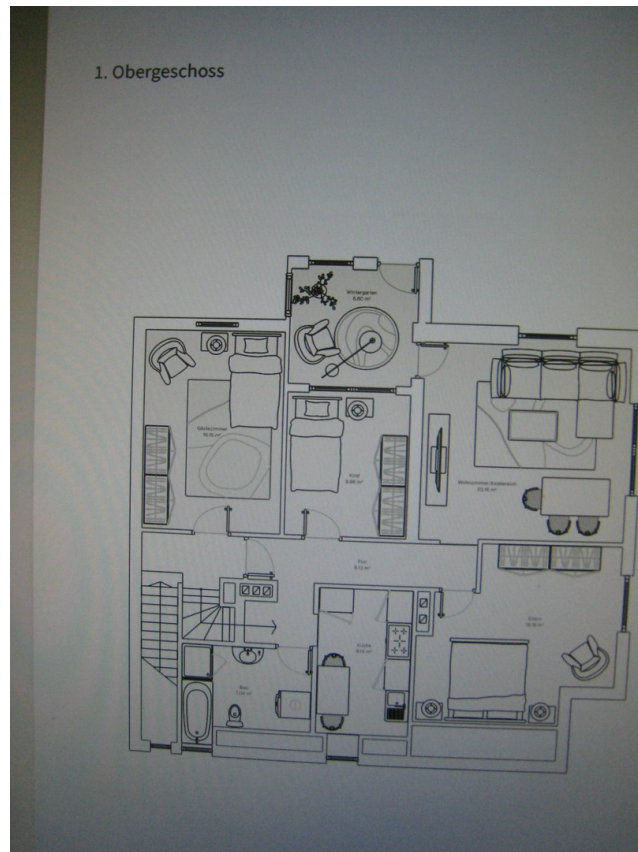
Exposé - Galerie



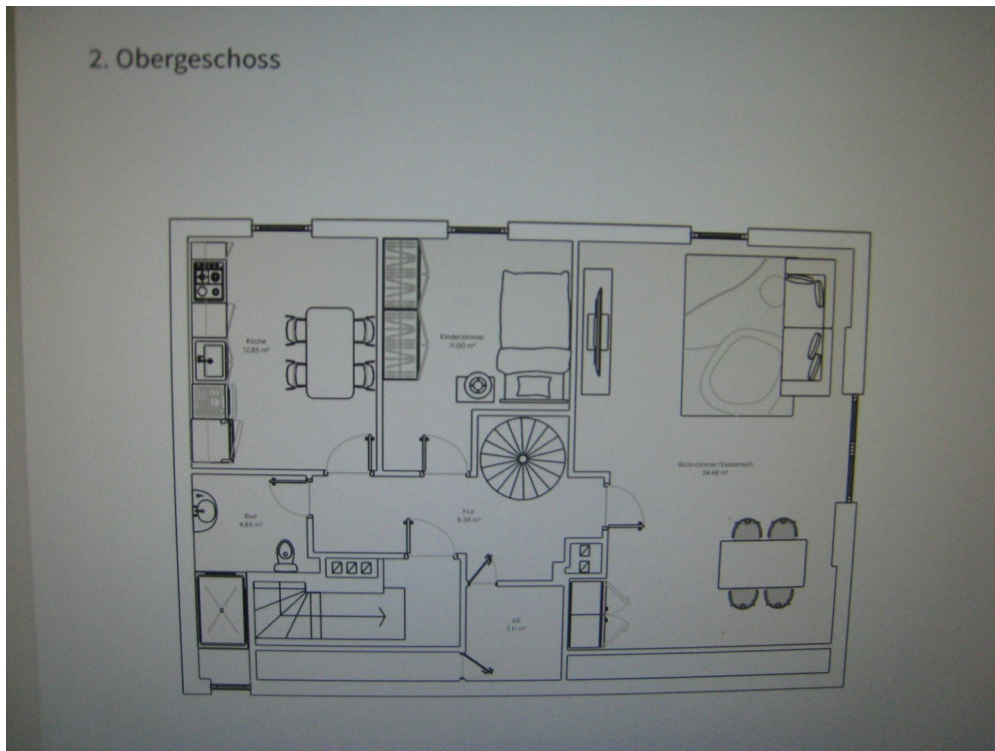
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



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

POSTFACH KONTAKTE KALENDER AUFGABEN NOTIZEN CLOUD

Neue E-Mails wuti2000@a

Posteingang Gesendet Spamordner Postausgang Papierkorb Entwürfe Newsletter Archiv Eigene Ordner

2 von 5 Automatischer Zoom

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-003939974 2

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	200	225 >250

Sehr geehrter Kundin/Kunde,

60,9 kWh(m²a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

vielen Dank für Ihre Bestellung eines Energieausweises. Im Anhang finden Sie Ihren Energieausweis. Sie erhalten diesen Energieausweis direkt auf diese E-Mail, damit Ihre Nachricht zugeordnet werden kann.

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh(m²a) Anforderung kWh(m²a) Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹
Ist-Wert W/(m²K) Anforderung W/(m²K) Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
FLÄCHE: Die Gebäudenutzfläche wird bei Gebäuden mit einer Nutzfläche 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. Bei Gebäuden mit einer Nutzfläche, die kleiner ist als die Gebäudenutzfläche, wird die Nutzfläche für die Berechnung verwendet.

RECHNUNG: Die Berechnung 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(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³ Vergleichswerte Endenergie⁴

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

Seite 1 von 2

McMakler GmbH | Am Postbahnhof 17 | 10243 Berlin | Deutschland

Haus

Wolf Jürgen

Dr.-Fritz-Huber-Str.37
83512 Wasserburg am Inn

Attraktive und umfangreich modernisierte Immobilie in Wasserburg am Inn

Die Immobilie wurde im Jahr 2002 ohne Grundstück für 550.000 DM erworben. Das Grundstück selbst wurde im Jahr 2004 von der Stadt Wasserburg am Inn hinzugekauft und stellt heute mit einem geschätzten Wert von ca. 500.000 € einen erheblichen Bestandteil des Gesamtwertes dar.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1954 mit einer Wohnfläche von rund 100 m² errichtet. Bereits 1965 erfolgte eine umfassende Erweiterung auf heute ca. 330 m² Wohnfläche, einschließlich eines vergrößerten Kellers. Der heutige Gebäudebestand setzt sich somit zu etwa 25 % aus der ursprünglichen Bausubstanz von 1954 und zu rund 75 % aus der Erweiterung von 1965 zusammen. Auch das Dach stammt aus dieser Ausbauphase.

In den Jahren 1993 bis 1999 wurden zentrale technische Gewerke umfassend modernisiert: Die Elektrik wurde vollständig erneuert und jede Wohneinheit mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet. Zudem wurden Wasser- und Heizleitungen größtenteils (ca. 90 %) durch langlebige Kupferleitungen ersetzt.

Ein weiterer Schwerpunkt lag in den letzten Jahren auf der energetischen Optimierung: Zwischen 2015 und 2025 wurden nahezu alle Fenster durch moderne 3-fach-verglaste Elemente ersetzt. Lediglich zwei kleinere Fenster im ersten Obergeschoss verfügen noch über eine 2-fach-Verglasung.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2020 vollständig erneuert. Es handelt sich um eine effiziente Ölheizung mit einem Wirkungsgrad von ca. 106 %, ergänzt durch ein neues Kunststoff-Kaminrohr. Der jährliche Verbrauch liegt bei etwa 2.000 Litern inklusive Warmwasserbereitung. Unterstützt wird das System durch einen 400-Liter-Brauchwasserspeicher sowie einen 500-Liter-Pufferspeicher.

Zuvor war von 2014 bis 2020 eine 18 kW Wärmepumpe im Einsatz, die jedoch aufgrund gestiegener Stromkosten durch die heutige Anlage ersetzt wurde. Zusätzlich wurde zwischen 2010 und 2024 eine separate 6 kW Wärmepumpe zur Brauchwassererwärmung genutzt, die mit Solarstrom betrieben wurde.

Auch im Bereich Wärmedämmung wurden umfangreiche Maßnahmen umgesetzt: Bereits 2005 wurde das Gebäude mit einer 60 mm starken XPS-Dämmung versehen. Die Kellerfenster wurden 2003 erneuert, und

die Kelleraußenwände zusätzlich von innen mit 30 mm XPS isoliert. Im Jahr 2010 erfolgte eine zusätzliche Dämmung der Dachschichten von innen.

Modernisierungen und Ausbauten im Überblick

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche weitere Maßnahmen durchgeführt, die den Wohnkomfort und den Zustand der Immobilie nachhaltig verbessern:

- Erneuerung des Gartenzauns im Jahr 2020
- Neubau des Badezimmers im Erdgeschoss (2003)
- Renovierung des Badezimmers im 2. Obergeschoss (ca. 2010)
- Erneuerung und Anhebung des Garagendachs inklusive Anbau (1999)
- Ausbau des Speichers im 2. Obergeschoss zu zusätzlichem Wohnraum (ca. 40 m²) mit Wendeltreppe (2008)
- Ausbau des 2. Obergeschosses zur dritten Wohneinheit durch eine Fachfirma (1990-1995)
- Großteil der Bodenbeläge zwischen 2010 und 2024 erneuert
- Teilweiser Ausbau des Kellers zu einer kleinen Wohneinheit (ca. 45 m²) mit Küche und Bad (nicht offiziell vertriebar aufgrund der Deckenhöhe)

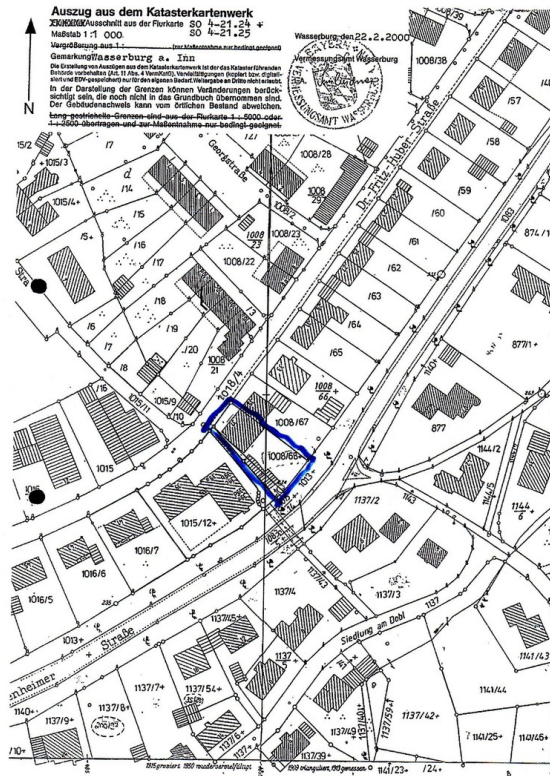
Sämtliche Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden seit 2002 fortlaufend und mit großer Sorgfalt von mir durchgeführt. Vor diesem Zeitpunkt erfolgten alle Arbeiten durch Fachfirmen.

Zusätzliche Ausstattung und Potenzial

Auf dem Garagendach besteht die Möglichkeit zur Installation einer Photovoltaikanlage mit über 10 kW Leistung. Die entsprechenden Halterungen sind bereits vorhanden.

Eine Enkalkulationsanlage wurde im Jahr 2019 installiert und rundet die technische Ausstattung des Hauses ab.

Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

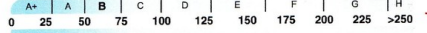
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-003939874 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 17,29 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

56,3 kWh/(m²·a)



60,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle²

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubauten eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Anforderungswertverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 56,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
Summe		%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+ A B C D E F G H



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen (z.B. Energieverbrauch, Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Wärme sind typische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubauten sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubauten
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus