

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wasserburg

### Mehrfamilienhaus Wasserburg am Inn, südliche Burgau



Objekt-Nr. OM-404473

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **880.000 €**

Ansprechpartner:  
Angelika Neumeier

83512 Wasserburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	667,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das große Haus bietet 3 abgeschlossene Wohnungen, eine je Stockwerk und ist vollständig unterkellert, mit großem zusätzlichem Tageslichtzimmer im Keller und dazugehöriger Außentreppe in den Garten. Im OG ist ein Balkon vorhanden, im EG eine große Terrasse.

Jede Wohnung ist separat bei den Nebenkosten abzurechnen, da alle Zähler bereits vorhanden sind. Interessant auch als Kapitalanlage mit oder ohne Eigennutzung, da in Zukunft auch die S-Bahn ab Reitmehring geplant ist.

Momentan sind 2 Wohnungen vermietet, die Dachgeschoss Wohnung ist in Eigennutzung.

Baujahr 1979, Öl Zentralheizung 2006, neuer Brenner 2023.

Das dazugehörige große, sonnige und gut eingewachsene Grundstück, insgesamt 670m<sup>2</sup>, kann in 3 Einheiten unterteilt werden um jeder Wohnung einen Garten zuzuordnen.

Ein großer Kellerraum mit Terrassen Tür und Fenster, knapp 30m<sup>2</sup>, mit Außentreppe zum Garten, kann als zusätzliches Schlaf-, Hobbyzimmer genutzt werden.

Das anliegende östliche Baugrundstück ist verkauft und wird mit 2 Reihenhäusern in Fertigbau in 2026 bebaut.

Energieverbrauchsausweis aktuell Primärenergieverbrauch 116,3 kWh, Endenergieverbrauch 135,4 kWh

Haus komplett, VB 890.000 €/3560€/m<sup>2</sup>.

Keller: ~90 m<sup>2</sup>

2 Stellplätze, werden in 2026 neu gebaut.

Oder Verkauf als einzelne Wohnungen, dann behalten wir eine der unteren beiden Wohnungen:

EG:

3 Zimmer

Garten mit gepflasterter Terrasse, Südseite

Bodenbelag: Parkett und Fliesen

Küche

Holzofen, von 2019

Bad Dusche

WC

Außenrollläden

~80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Großer Garten

Plus Treppenhausflur: 14 m<sup>2</sup>

VB 380.000€/4700m<sup>2</sup>

Inklusive Garten, Keller.

Eigenbedarf Kündigung 6 Monate, voraussichtlich frei ab 2027.

OG:

3 1/2 Zimmer

Holzbalkon überdacht, Südseite

Bodenbelag: hochwertiges Laminat und Fliesen

Küche

Bad mit Dusche und Badewanne (erneuert in 2002)

~80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Plus Treppenhausflur: 11 m<sup>2</sup> und Kellerabteil.

VB 360.000€, 4500/m<sup>2</sup>

Eigenbedarf Kündigung 3 Monate.

DG:

ausgebaut in den 80ern

2 Zimmer

3 Dachfenster, 2 davon sind neu, 1 zusätzliches wird eingebaut.

Bodenbelag: Fliesen

Kleine Einbauküche

Bad mit Dusche

~50 m<sup>2</sup> Wohnfläche,

Kellerabteil.

VB 215.000€, 4300€/ m<sup>2</sup>

Wird zur Zeit selbst genutzt.

Zu jeder Wohnung kann bei Einzelverkauf, eine Garage (+12000€) oder Carport (+5000€) zugeordnet werden.

Keller:

4 Räume, in einem ist Wasseranschluss und Ablauf für Waschmaschinen, plus Tankraum, plus Heizungsraum

Treppe zum Garten

Bodenbelag: Fliesen

Insgesamt 90 m<sup>2</sup>

Plus Treppenhaus: 14 m<sup>2</sup>

Für Besichtigungen bitte ich um einen schlüssigen Mittelnachweis.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in der südlichen Burgau, ca. 500m von der nächsten Bushaltestelle entfernt. Eine ruhige und beliebte Wohngegend mit vorwiegender Wohnbebauung. An der

einigen Zufahrtsstraße befindet sich die Polizeistation, was die Sicherheit der friedlichen südlichen Burgau zusätzlich gewährleistet. Zum nächsten Einkaufszentrum sind es ca. 800m und in das Stadtzentrum ca. 2 km. Wasserburg am Inn ist stark vom Gesundheitswesen geprägt und viele dieser Einrichtungen befinden sich in und angrenzend zur Burgau. Das Inn-Salzach-Klinikum versorgt ganz Südostbayern mit seinen Leistungen im Bereich Psychiatrie und Neurologie. Zusammen mit der Triamed Kreisklinik und zahlreichen Gesundheitseinrichtungen sind weit über 1.500 Menschen im Gesundheitswesen beschäftigt. Die Anzahl der Fachärzte ist für ein Mittelzentrum weit überdurchschnittlich.

Wasserburg mit seinen rund 12.000 Einwohnern ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des nördlichen Landkreises Rosenheim und verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Schon jetzt ist Wasserburg im MVV angegliedert und wird eine eigene S-Bahn Station erhalten. Die Bundesstraße 304 verläuft genauso wie die B 15 in der Nähe. Zudem verfügt das Nahe Reitmehring über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Grafing–Wasserburg, der stündlich bedient wird.

Der Busverkehr wird durch fünf Linien sichergestellt, die eine Anbindung an den Regionalverkehr Oberbayern bieten.

Für eine Kapitalanlage ist der minimale Mietertrag des bestehenden Wohnhauses bei mehr als 2200€ pro Monat, mindestens 26.000€ pro Jahr.

**Infrastruktur:**

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

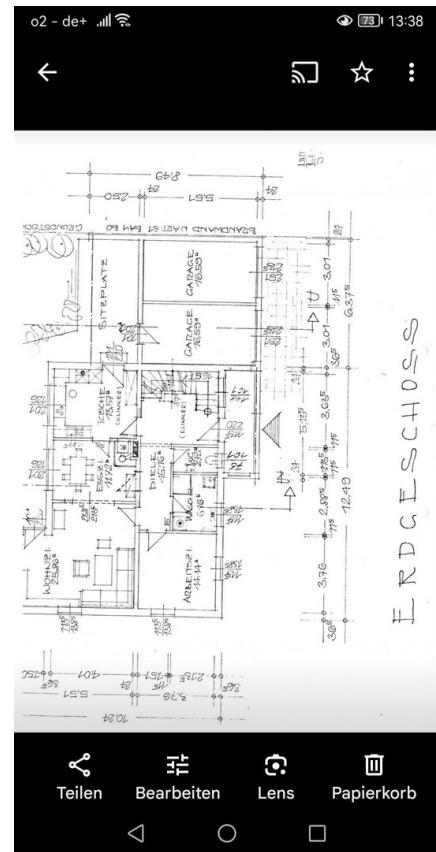
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

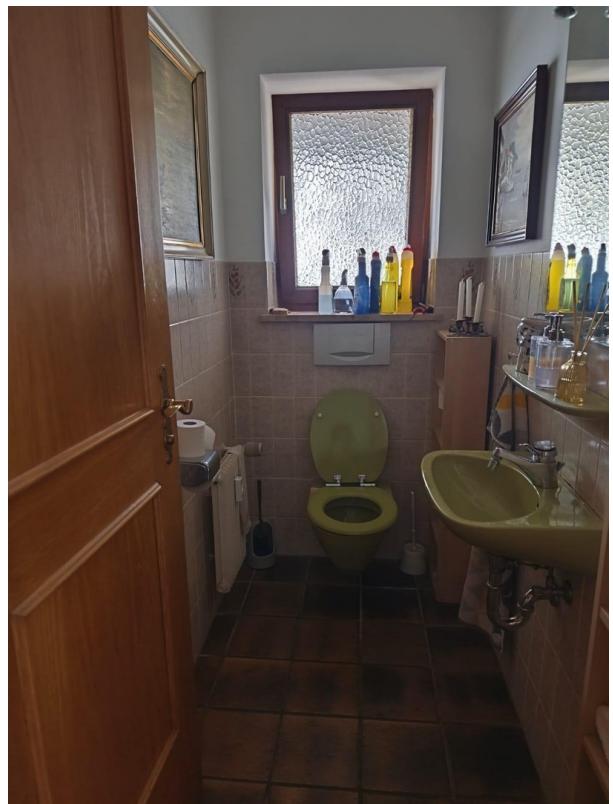
## Exposé - Galerie



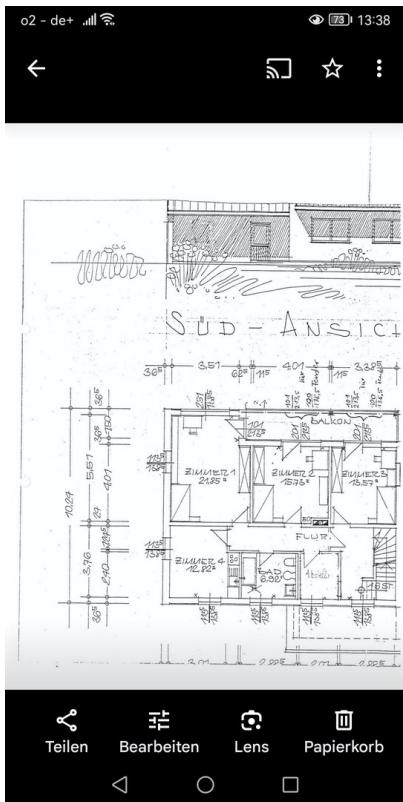
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



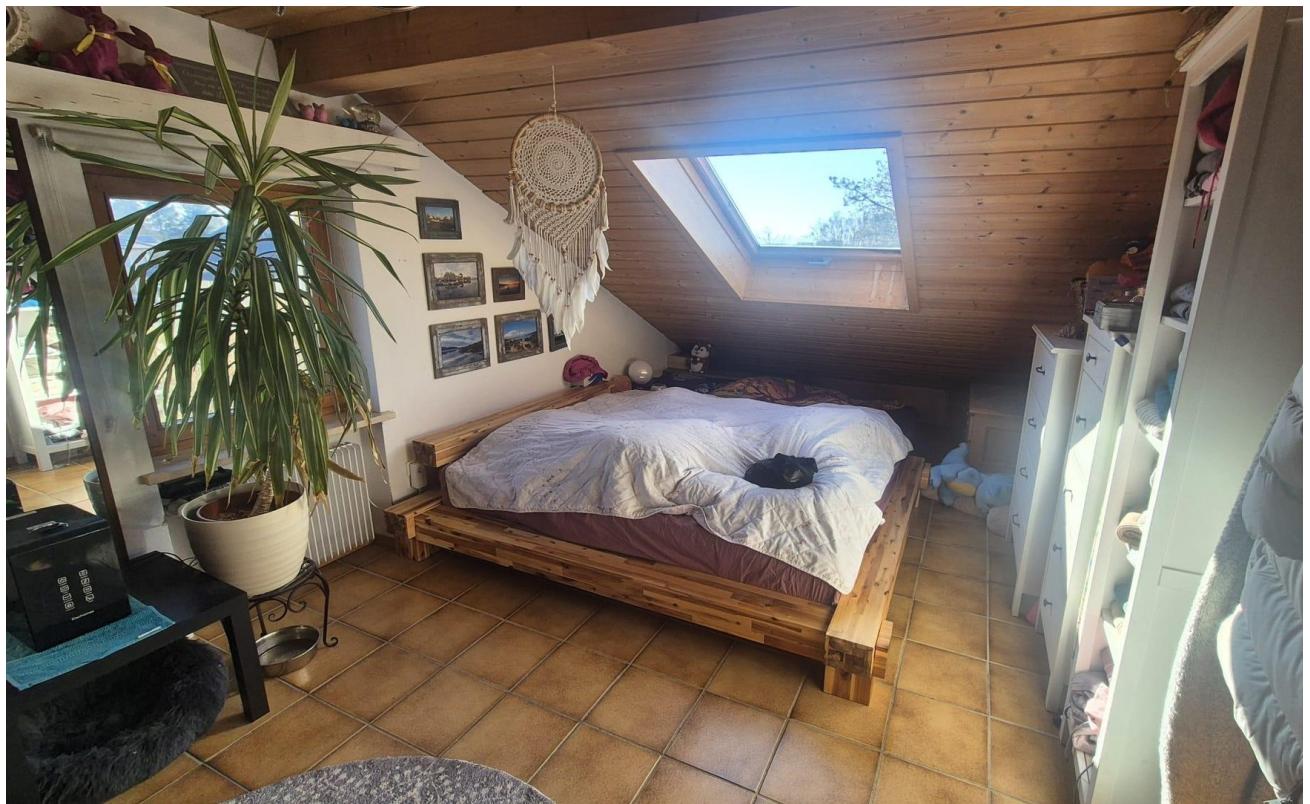
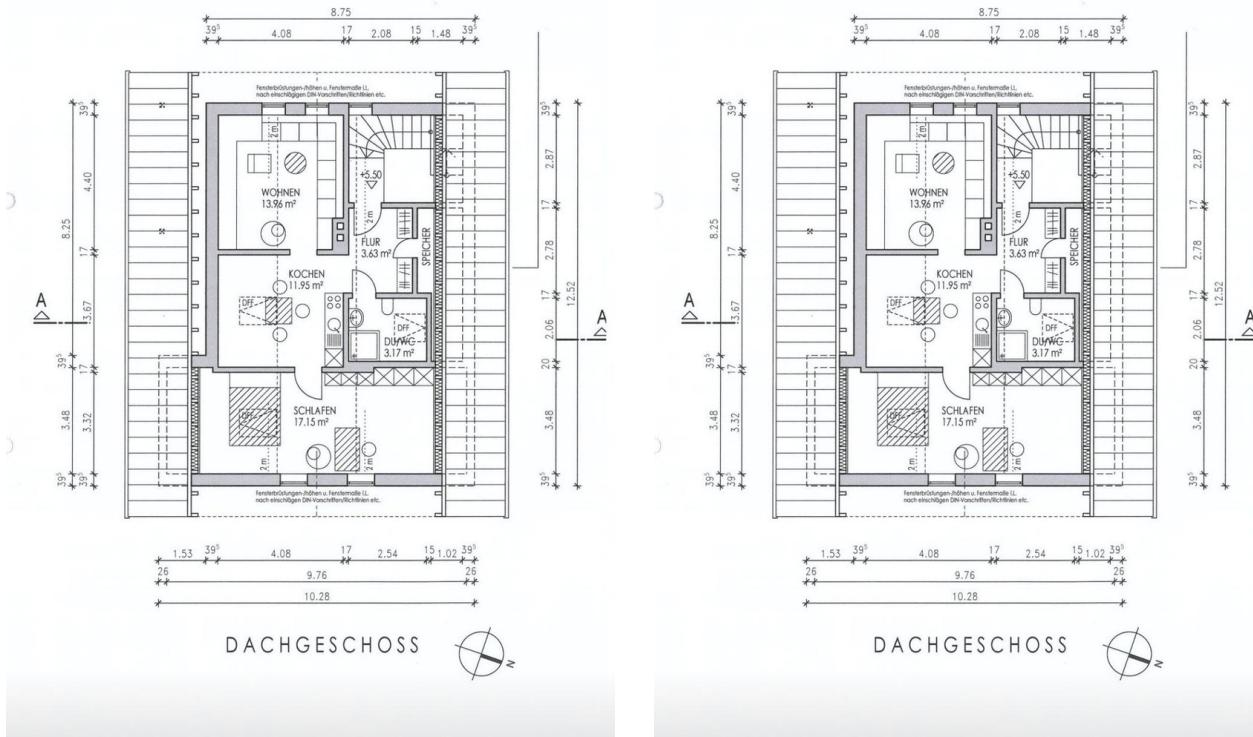
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



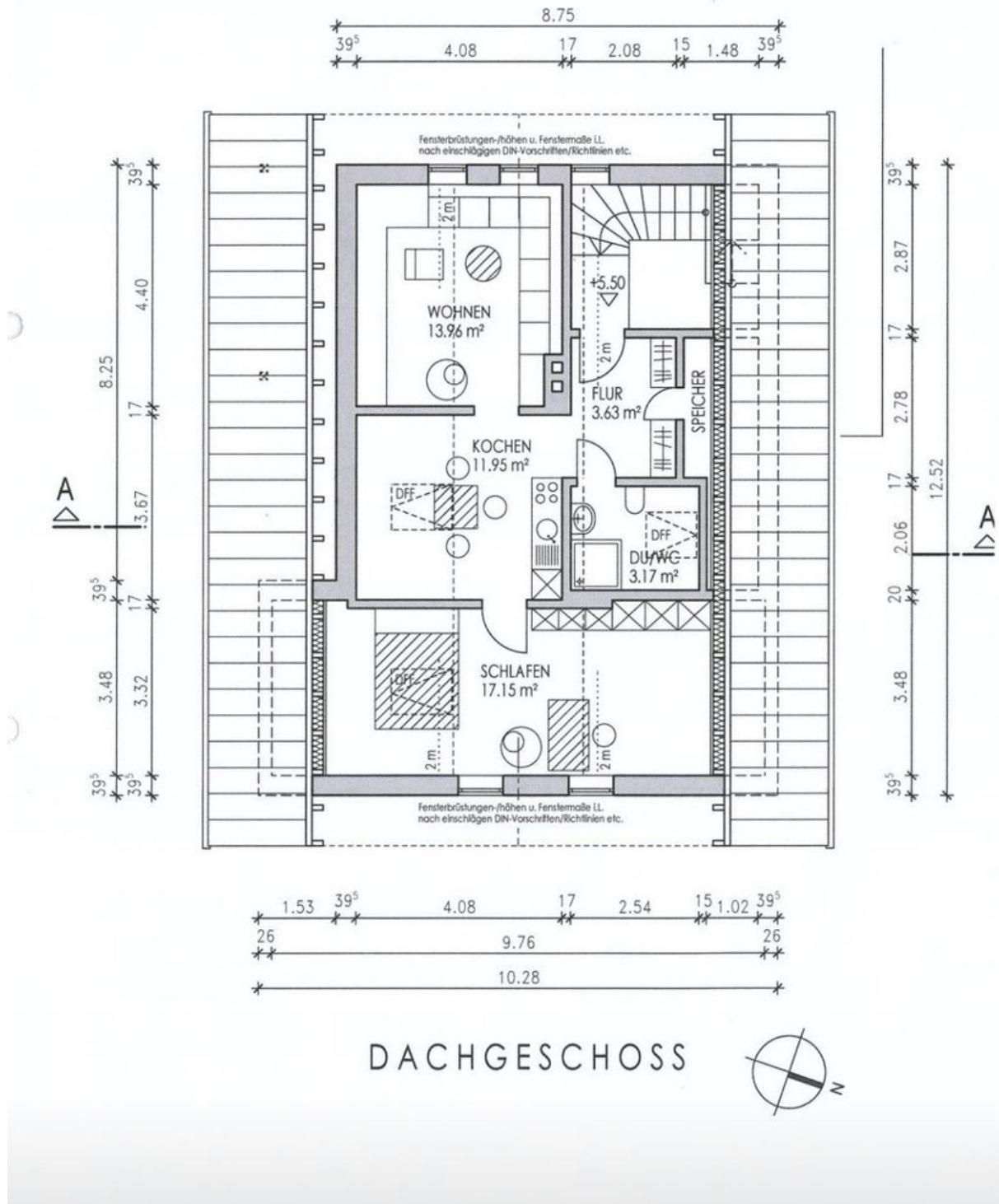
# Exposé - Galerie



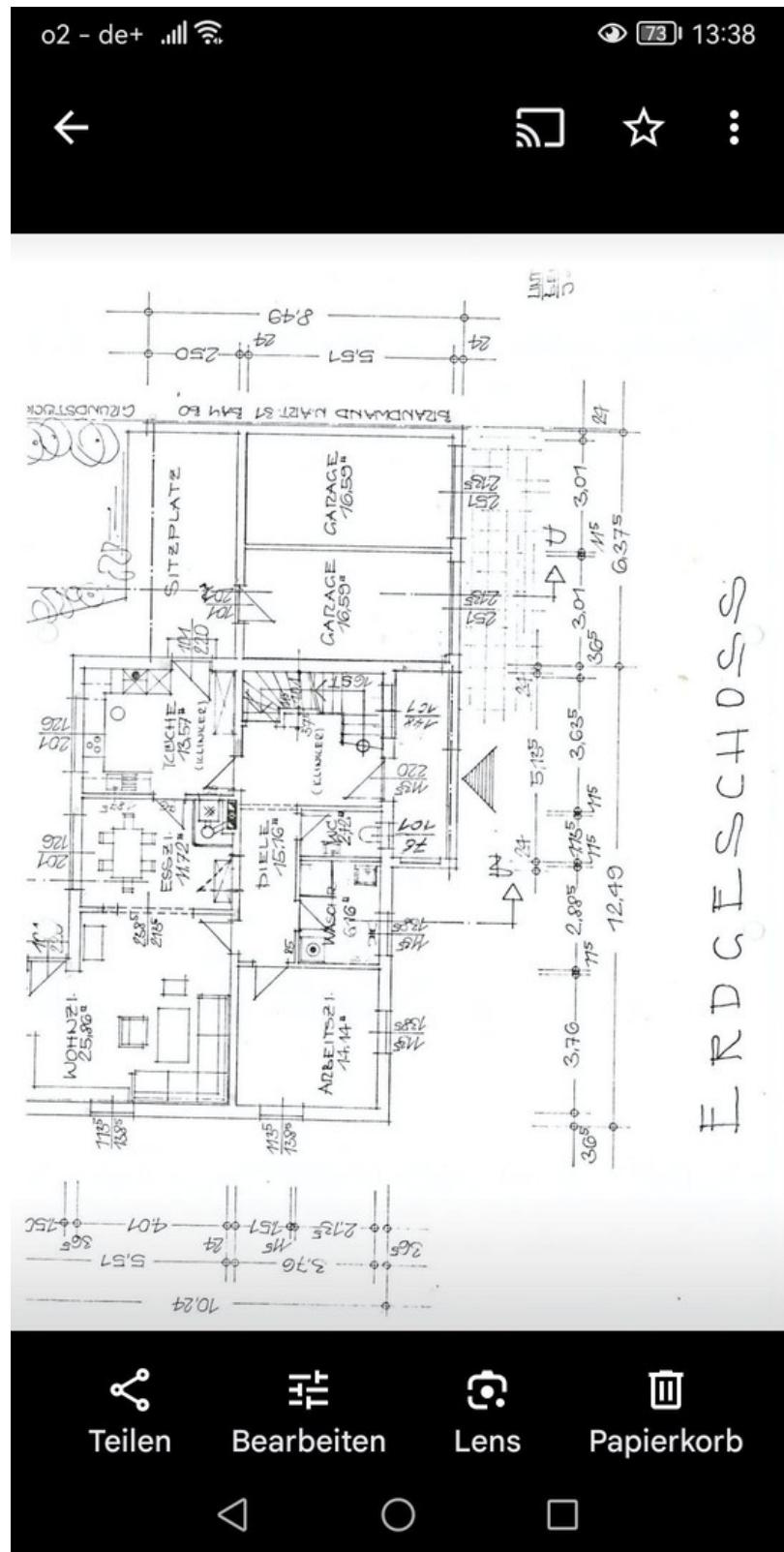
# Exposé - Galerie



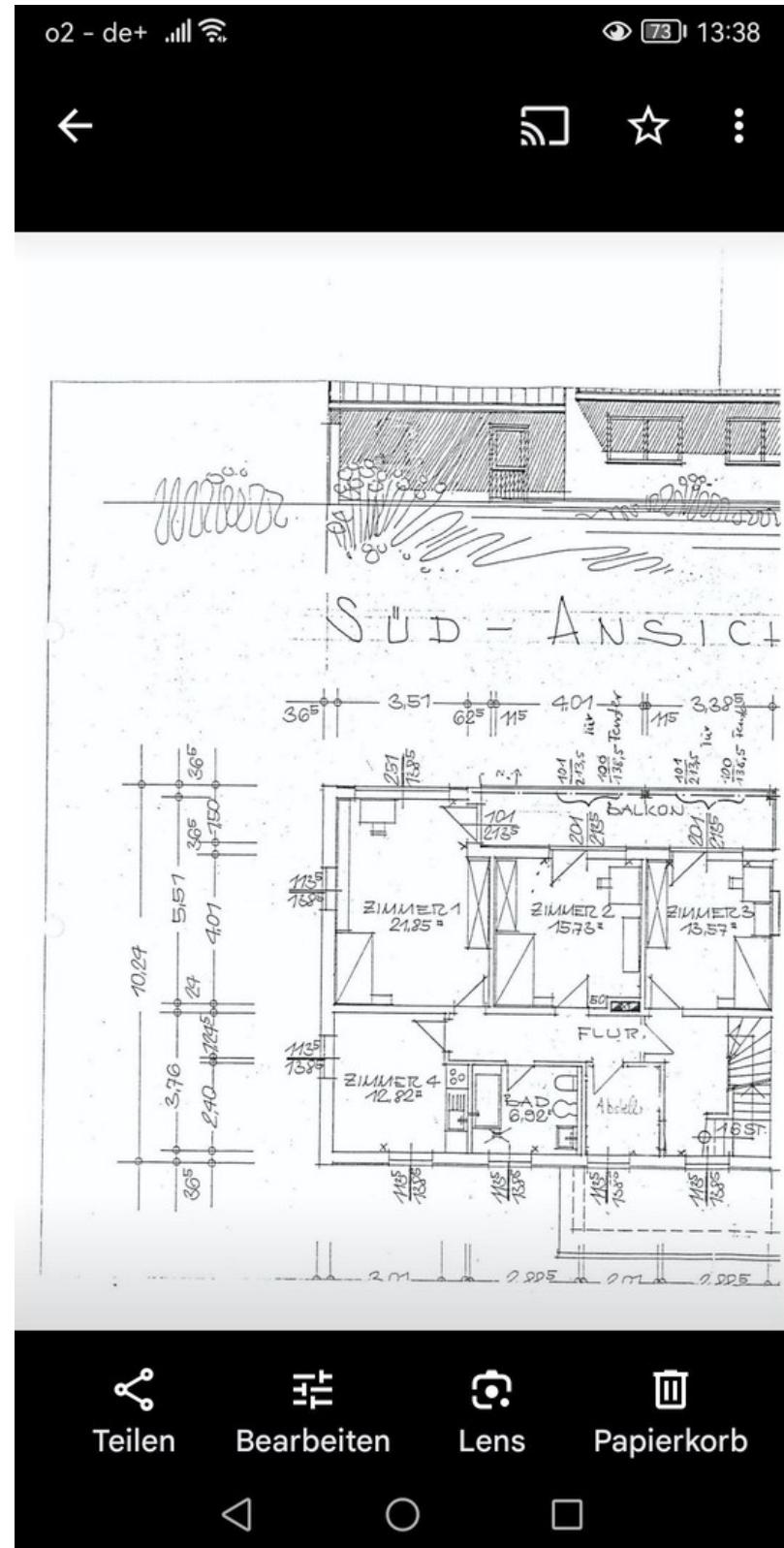
# Exposé - Grundrisse



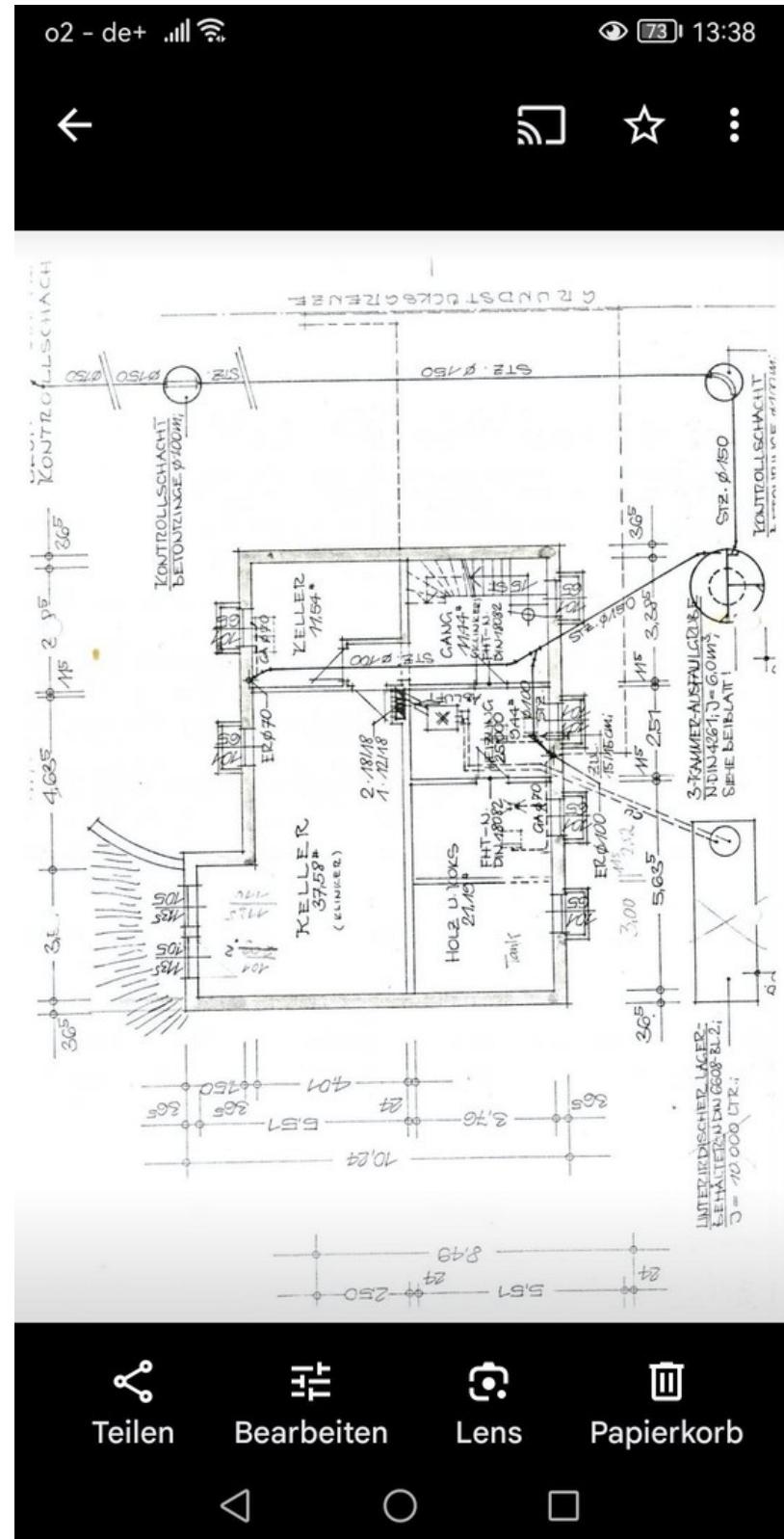
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

