

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wasserburg

Eigentumswohnung Wasserburg



Objekt-Nr. **OM-450454**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **250.000 €**

83512 Wasserburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gut geschnittene schöne Zweizimmerwohnung. Sichtbares Dachgebälk mit Holzschalung auf den Sparren. Vom Balkon Blick auf die bayerische Landschaft.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Fußläufige Entfernung zur Wasserburger Innenstadt . Gemischt genutztes Gebiet mit Märkten und Geschäften. Bushaltestelle, Kita, Schulen, Freizeiteinrichtungen wie das Schwimmbad Badria in der Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnraum mit Parkett

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



DIPLOMINGENIEUR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ARCHITEKTUR •

STADTPLANUNG •

WERTERMITTLUNG IMMOBILIEN

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung 2. Obergeschoß mit TG Stellplatz - Kellerabteil

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 83512 Wasserburg

Exposé - Grundrisse

Inhaltsverzeichnis:

Zusammenfassung

Grundlagen des Gutachtens

Lage der Wohnung

Wohnung Beschreibung

Bestandszahlen

Bestimmung Wertermittlungsverfahren

Verkehrswert / Marktwert

Allgemeine Hinweise zum Gutachten

Anlagen:

Literatur

Grundriss Wohnung

Dieses Gutachten umfasst 5 Seiten plus Anlagen
--

Exposé - Grundrisse

Zusammenfassung

Der Verkehrswert für die Wohnung xxxxxxxxxxxx xx in Wasserburg wurde zum Wertermittlungstichtag, dem 16.03.2026 wie folgt ermittelt:

Verkehrswert 303.000 €

Grundlagen des Gutachtens

Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner

Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo Wert V)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), BauGB und Normalherstellungskosten 2000 – 2012 (NHK)

Tabellen u. Fachbücher

Baupläne

Lage der Wohnung

Die Wohnanlage zwischen der xxxxxxxx –xxxxxxx-Straße und der Straße Xxx liegt oberhalb der Altstadt von Wasserburg in einem gemischt genutzten Gebiet mit Geschäften, Supermärkten, Gewerbebetrieben oder dem beliebten Erlebnisbad „Badria“. Die Wohnanlage, die sich in fußläufiger Entfernung zum Zentrum befindet, ist selbst ruhig gelegen. Sie ist mit verschiedenen Bepflanzungen angenehm eingegrünt.

Wohnung Beschreibung

Das Wohnhaus, in dem sich die betreffende Wohnung befindet, wurde im Jahre 2003 errichtet. Es wurde in massiver Bauweise mit einem Satteldach gebaut. Die Fenster der Wohnräume (Wohnzimmer und Schlafzimmer) sind nach Westen orientiert. Die Küche wird mit einem Fenster in der Gaube belichtet und belüftet, das überwiegend nach Norden gerichtet ist. Das Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken ist innenliegend und gefliest. Die Entlüftung erfolgt über einen Schacht, der über Dach geführt ist.

Vom Wohnraum führt eine Glastür auf den Westbalkon.

Im Wohnraum wurde Holzparkett als Bodenbelag verlegt. Die beiden Wohnräume liegen zum Teil unter den Dachschrägen, mit sichtbarem, sehr schön rustikalem

Exposé - Grundrisse

Holzgebälk aus Pfetten und Sparren, auf welchen Nut-und Federholzbretter aufgebracht sind. Die Wände sind mit Raufasertapeten versehen.

Die **Wohnraumfenster** bestehen aus Kunststoff-Isolierglasfenstern, Farbe weiß. Die **Zimmertüren** sind Holztüren..

Das **Dach** ist mit rot-braunen Betonpfannen gedeckt.

Die Wohnanlage hat eine **Zentralheizungsanlage**. Die Energieform ist Gas.

Bestandszahlen:

Wohnfläche ca. 52m²
Kellerraum ca. 5m²
Tiefgaragen PKW StPl. 1 St.

Bestimmung Wertermittlungsverfahren

Eigentumswohnungen werden grundsätzlich nach **Quadratmetern Wohnfläche** bewertet. Hinzukommen Sonderbauteile wie hier ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Aus den einschlägigen Immobilienportalen sowie von den Bewertern von Immobilien allgemein, wie von Maklern, werden Eigentumswohnungen mit den Errichtungs-Baujahren von 2000 bis 2015 in Wasserburg mit 5.440.- € bei einem mittleren Standard pro Quadratmeter bewertet.

Wohnung Am Gerblanger 50, 2. OG = 52m² x 5.440.- = 283.000.- plus TG St. 20.000 =

Zusammen: 303.000.- €

Marktwert / Verkehrswert

Ein Markt existiert durchaus für derartige Wohnungen. Die Marktsituation kann als recht belebt bezeichnet werden. Beobachtet man die Preisentwicklung im Landkreis Rosenheim und speziell Wasserburg auf den spezialisierten Portalen der Immobilienanbieter wie ImmoScout24, Wohnungsbörse, Immowelt, Engels & Völker etc., so sieht man eine steigende Entwicklung.

Die aktuellen Angaben am Immobilienmarkt machen deutlich, dass die Preise in den Jahren 2023 und 2024 Corona bedingt stagnierten. Ab dem Jahr 2025 haben die Preise aber wieder deutlich angezogen (die Durchschnittswerte spreizen sich

Exposé - Grundrisse

zwischen + 5 % bis +15%). Das liegt ganz allgemein an den knappen Baugrundstücken und den hohen Baupreisen. Gleichzeitig besteht eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Bauzinsen liegen teilweise unter 4%, was Anreize für Investitionen nach zieht.

Allgemeine Hinweise zum Gutachten

In der Wertermittlungspraxis ist es üblich, die Zwischenergebnisse als auch den Verkehrswert zu runden.

Zustand bauliche Anlagen: Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Abschließende Erklärung: Dieses Gutachten wurde von mir persönlich erstellt.

Wasserburg, 16.03.2026
Dipl.Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

SV WS EGW(Kompatibilitätsmodus)

Exposé - Grundrisse

Anlage

Literatur:

WertR06 Wolfgang Kleiber

Wertermittlungsrichtlinien 2012 und Immo WertV 2010

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

Mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 bis 2012 Textsammlung

Bundesanzeiger Verlag

Exposé - Grundrisse

