

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wasserburg a. Inn

### Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-459351

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Ludwig Weber

83512 Wasserburg a. Inn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	371,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage

Diese attraktive Doppelhaushälfte überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle Wohnräume in einem familienfreundlichen Umfeld.

Auf ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen in angenehmer Lage schätzen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse mit überdachtem Freisitz sowie zum liebevoll angelegten Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein weiteres Zimmer sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne.

Im Kellerbereich stehen ein weiteres Zimmer mit Tageslicht, ein Hobbyraum, die Heizungsanlage sowie die Garage zur Verfügung. Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Dachspeicher der über eine ausklappbare Treppe zu erreichen ist.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der sonnige Südgarten mit Teich und Terrasse, der zum Entspannen, Spielen und Genießen einlädt. Hier lassen sich warme Tage in angenehmer Privatsphäre verbringen.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage und ein Stellplatz.

Das Doppelhaus wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert. Unter anderem wurden das Badezimmer, die Küche sowie die Fußböden in den Zimmern erneuert.

Das Haus hatte einen Wasserschaden im Keller. Dieser wurde von einer Fachfirma saniert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in begehrter Lage von Wasserburg am Inn, einer der reizvollsten Städte Oberbayerns.

Hier genießen Sie eine perfekte Symbiose aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Lebensmittelgeschäft, Bank und Post sind fußläufig erreichbar.

Wasserburg am Inn mit ca. 13.000 Einwohnern bietet eine exzellente Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, Ärzten sowie einem breiten Freizeit- und Kulturangebot

Über die B 304 und B 15 bestehen optimale Anbindungen in Richtung München, Rosenheim und Landshut.

Den Chiemsee („Bayerisches Meer“) erreichen sie in ca. 30 Minuten.

Wasserburg-Bahnhof verfügt über einen sehr gut ausgebauten Bahnanschluss nach München, Rosenheim und Mühldorf. München erreichen Sie im Stundentakt 7 Tage die Woche. Wasserburg-Bahnhof sowie das gesamte Stadtgebiet von Wasserburg a. Inn gehören zum MVV-Verbund.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn-/Eßzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Eßzimmer EG



Wohn-/Eßzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Eßzimmer EG



Zimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1.OG



Zimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



Treppe zu 1.OG



WC EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Treppe zu Keller

# Exposé - Galerie



Diele Keller



Zimmer Keller

# Exposé - Galerie



Garage



Heizraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Nordseite

# Exposé - Galerie



Westseite



Teich