

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten



83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR

Scout-ID: 151385229



Ihr Ansprechpartner:

Klatt Immobilien
Herr Andreas Klatt
E-Mail: klatt@klattimmobilien.de
Tel: +49 8061 9384918
Mobil: +49 1511 2451755
Web: <http://www.klattimmobilien.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	370,00 m ²
Nutzfläche ca.:	100,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1958
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	sofort
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt. von 19 %, vom Käufer zu zahlen

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten



83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine gemütliche, charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit wunderschön eingewachsenem Garten auf der Anhöhe von Bürgerfeld in Wasserburg am Inn.

Im westlichen Teil des Gartens befindet sich ein Stellplatz vor der Garage und einem Anbau mit Stau- und Waschraum. Sie betreten das Haus durch einen kleinen Erker und finden im Erdgeschoss eine kleine Dusche und WC in einfachem Stil. Des Weiteren gibt es circa zwei gleich große Räume, wovon einer als Wohnküche genutzt werden kann. Hier befindet sich ein Kachelofen, der allerdings reparaturbedürftig und momentan außer Betrieb ist.

Über eine Holzterrasse erreicht man das Obergeschoss. Hier finden sich eine weitere Wohnküche und ein Schlafzimmer mit wunderschönem Erker und Blick über den Garten sowie ein kleines Bad.

Im Dachgeschoss befinden sich noch ein Schlafzimmer, ein Dachspeicher und ein kleines Bad mit einer klassischen Vierfüßler-Badewanne und Heizofen.

Das Haus ist prinzipiell in einem gepflegten Zustand, aber um es auf den heutigen Stand zu bringen, benötigt es etwas handwerkliches Können. Es eignet sich hervorragend für Familien oder Eigennutzer, die selbst Hand anlegen möchten. Wie unten im Text erwähnt, ist es auch möglich, das Haus zu erweitern.

Das Gebäude ist mit einer Gasheizung ausgestattet. Im Haus gibt es noch einen kleinen Keller. Das Ganze rundet der wunderschöne Garten ab, der optimal nutzbar ist, da das Haus im Nordosten des Grundstücks genau an der Grundstücksgrenze errichtet wurde.

Folgende Infos vom Bauamt/Stadtbaumeister in Wasserburg wurden abgefragt: (ohne Gewähr)

Ist ein eventueller Anbau an das Haupthaus möglich?
Grundsätzlich ja, wenn es sich nur um die Erweiterung einer bestehenden Wohnung handelt, ist kein weiterer Stellplatz erforderlich, wenn eine zusätzliche Wohneinheit errichtet werden soll, sind gemäß Stellplatzverordnung 1,5 Stellplätze (also 2) für diese Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen. Abstandsflächen sind zu beachten, ein Bauantrag ist erforderlich.

Kann das Nebenhaus/die Garage im Westteil des Grundstücks abgerissen und neu erbaut werden oder als Wohnhaus umgebaut werden? Da das Gebäude an der Grenze steht, wäre eine Neuerrichtung an der Grenze nur mit einer Abstandsflächenübernahmeerklärung möglich, bei einem Einzelhaus müssten dann zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Erfahrungsgemäß ist die Genehmigungsbehörde im Landratsamt bei Nachverdichtungen (hier zusätzliche Wohnbebauung statt Nebengebäude) kritisch, es empfiehlt sich hier auch eine Abklärung mit dem Bauamt im LRA. Das Einfüßungsgebot ist zu beachten.

Ausstattung:

- DHH
- Garten
- Nebengebäude mit Garage und Stellplatz
- Grundstück ist uneinsehbar
- kleiner Keller

Lage:

Wasserburg am Inn (Bürgerfeld)

Das Bürgerfeld ist eines der beliebtesten Wohngebiete in Wasserburg am Inn und bietet eine absolut ruhige Lage. In wenigen Minuten sind Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad im Zentrum der Altstadt.

Wasserburg ist wunderschön, historisch, kulturell, sportlich und lebendig.

Die Stadt Wasserburg hat ca. 13.000 Einwohner und verfügt über sehr gute Infrastruktur und alle Schulen.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.
Ein hoher Freizeitwert ist in und um Wasserburg bis zum Chiemsee und zu den Alpen garantiert.

Die Verkehrsanbindung in alle Richtungen mit Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend.
Die infrastrukturelle Verkehrsanbindung ist perfekt – Bahnverbindungen nach München, (MVV-Anschluss), nach Rosenheim oder Mühldorf sind jede Stunde möglich. Zwei Bundesstraßen kreuzen sich, die B 12 als Nord-Süd-Verbindung und die B 304 als Ost-West-Verbindung erschließen München, Rosenheim, Mühldorf/Altötting sowie den Flughafen München.

Folgende Infos vom Bauamt/Stadtbaumeister in Wasserburg wurden abgefragt:

Ist ein eventueller Anbau an das Haupthaus möglich?
Grundsätzlich ja, wenn es sich nur um die Erweiterung einer bestehenden Wohnung handelt, ist kein weiterer Stellplatz erforderlich, wenn eine zusätzliche Wohneinheit errichtet werden soll, sind gemäß Stellplatzverordnung 1,5 Stellplätze (also 2) für diese Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen. Abstandsflächen sind zu beachten, ein Bauantrag ist erforderlich.

Kann das Nebenhaus/die Garage im Westteil des Grundstücks abgerissen und neu erbaut werden oder als Wohnhaus umgebaut werden? Da das Gebäude an der Grenze steht, wäre eine Neuerrichtung an der Grenze nur mit einer Abstandsflächenübernahmeerklärung möglich, bei einem Einzelhaus müssten dann zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Erfahrungsgemäß ist die Genehmigungsbehörde im Landratsamt bei Nachverdichtungen (hier zusätzliche Wohnbebauung statt Nebengebäude) kritisch, es empfiehlt sich hier auch eine Abklärung mit dem Bauamt im LRA. Das Einfüßungsgebot ist zu beachten.

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten



83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR

Sonstiges:

Dieses Objekt bieten wir im Alleinauftrag an. Wir haben den alleinigen Auftrag und das exklusive Recht zur Vermittlung des Objekts. Der Verkauf ist nur über unser Büro möglich. Sämtliche Besichtigungen und Verhandlungen laufen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich über uns.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen und ein ausführliches Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen eine Besichtigung vor Ort!

Bitte lassen Sie uns Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer zukommen.

BITTE BEACHTEN SIE!

Zur Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer sind Außenbesichtigungen der Lage und Innenbesichtigungen nur mit Terminabsprachen über uns möglich.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Grundrisse sind ohne Maßstab. Für Flächenmaße wird keine Garantie gegeben. Exposéhaftung ist ausgeschlossen.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z. B. durch das Objektexposé.

Aufgrund der zu erwartenden starken Nachfrage erfolgt dieses Angebot freibleibend. Sofern für das Objekt Kaufangebote eingehen, die die hier angegebene Kaufpreisvorstellung übertreffen, bitten wir schon jetzt um Ihr Verständnis dafür, dass sich die Verkäufer vorbehalten, den Zuschlag zum Verkauf des Objektes dem höchsten Angebot zu erteilen.

Auch ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

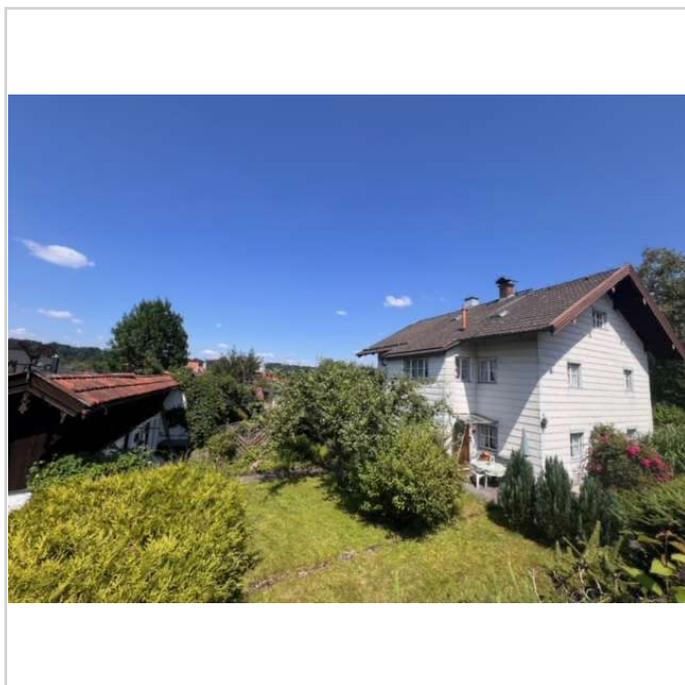
Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses, d. h. sie beginnt mit Erhalt dieses Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Klatt Immobilien, c/o ValueNet Group Werinherstrasse 91, D - 81541 München, Tel: 004915112451755, oder Email: klatt@klattimmobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein per Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden

Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.



Hausansicht mit Garten

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten

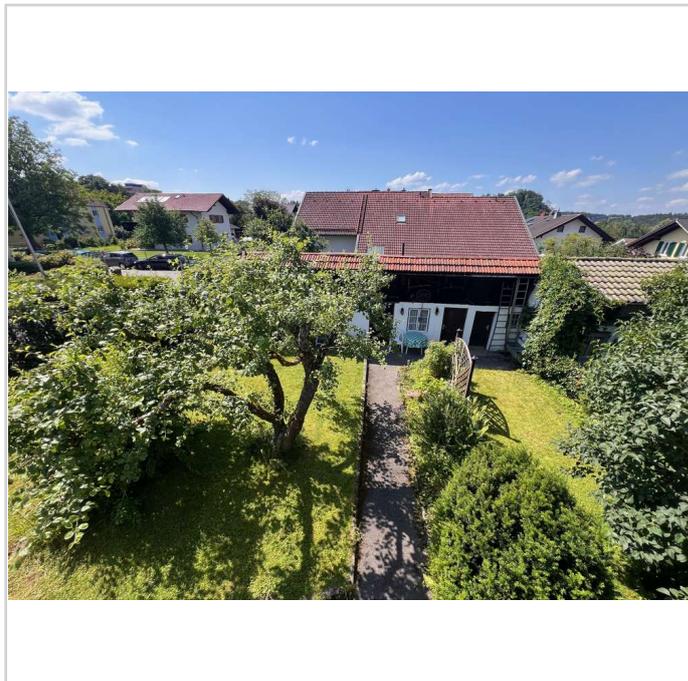


83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR



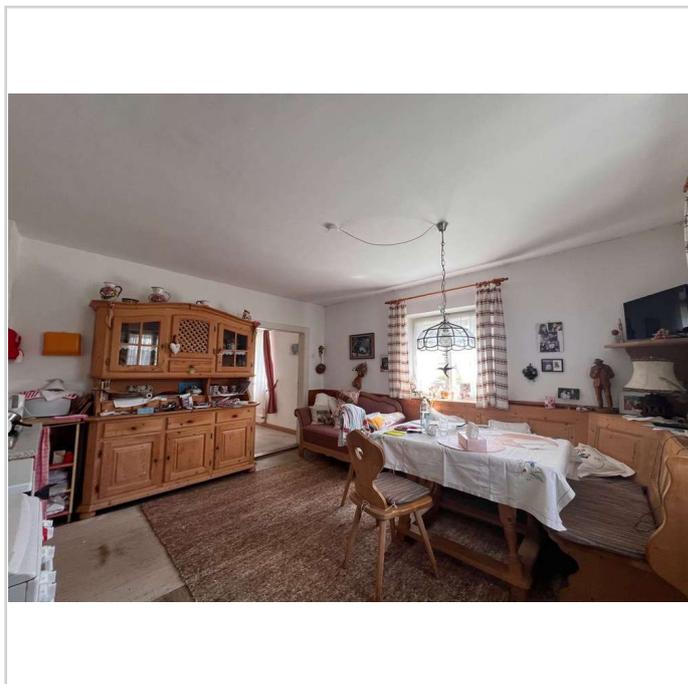
Hausansicht



Blick auf den Garten



Hausansicht mit Garage



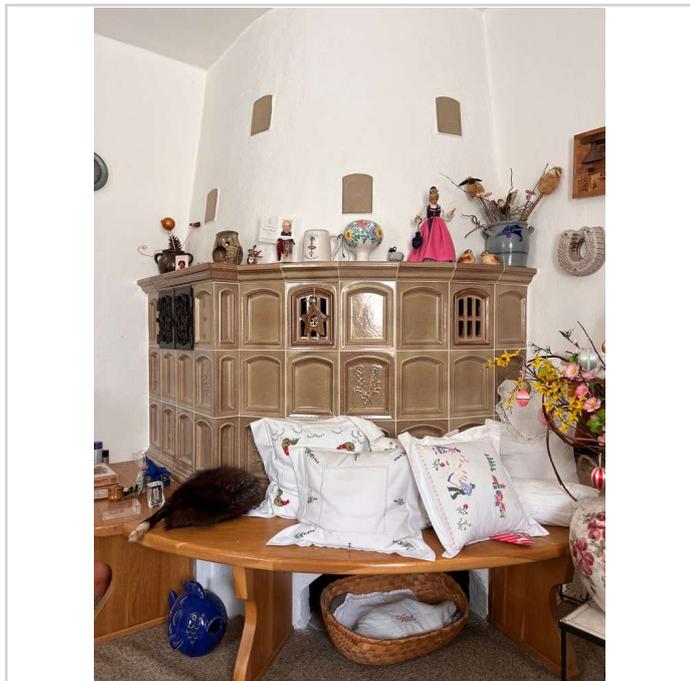
EG. Wohnküche

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten

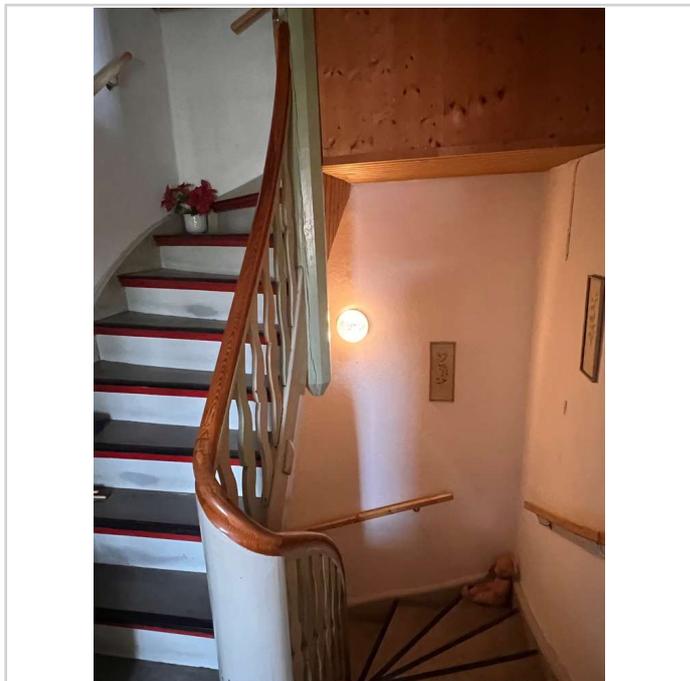


83512 Wasserburg am Inn

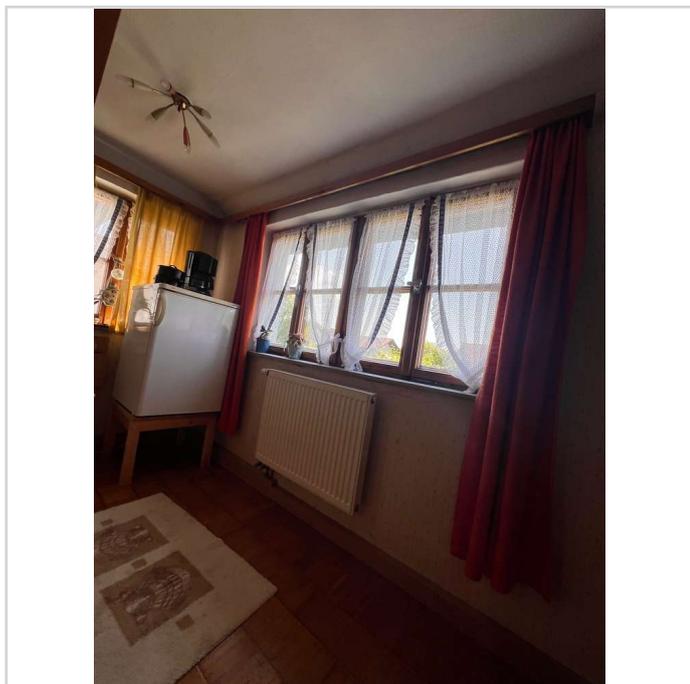
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR



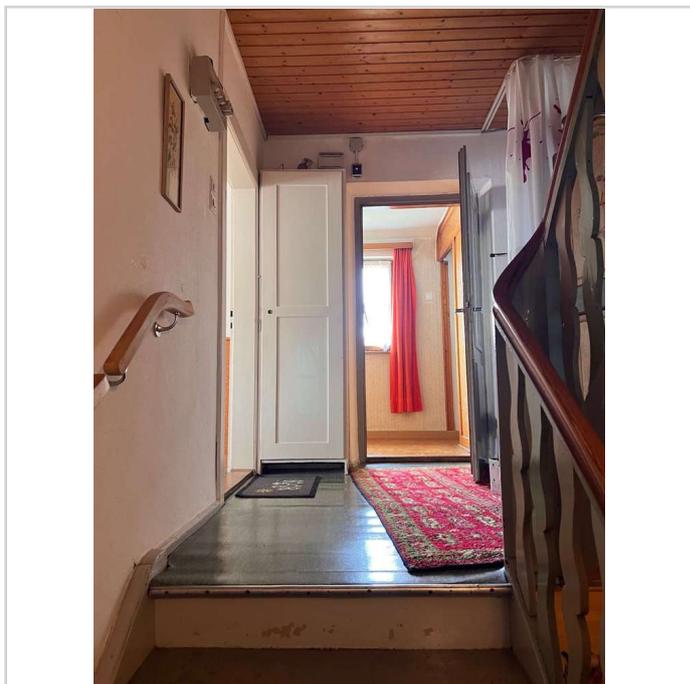
Kachelofen



Treppe zum 1. OG.



Erker 1. OG.



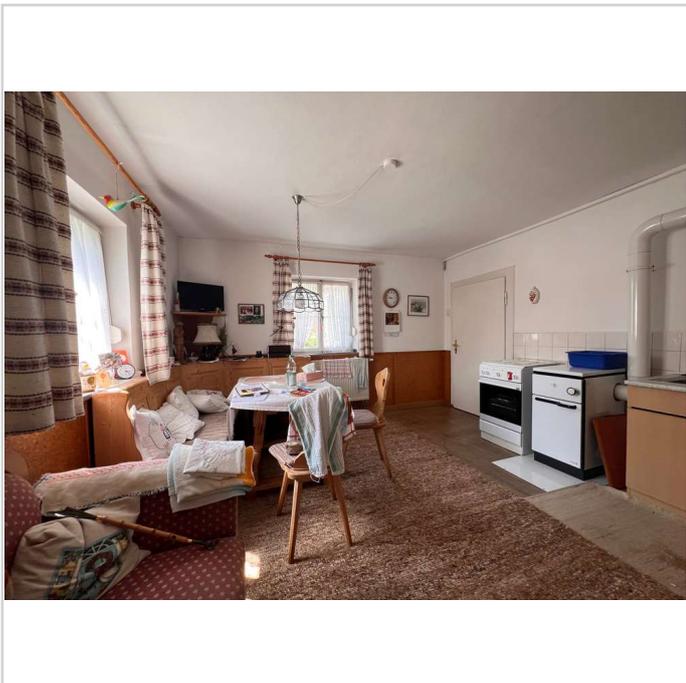
1. OG. Flur

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten

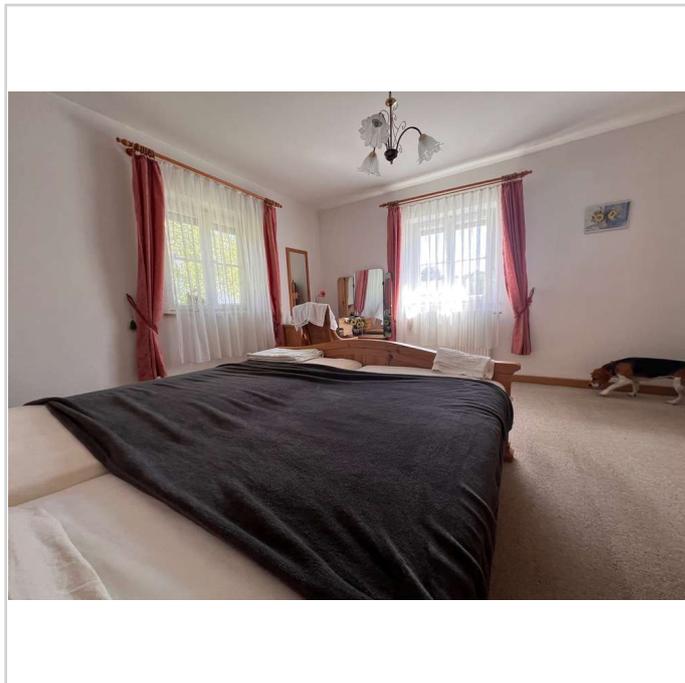


83512 Wasserburg am Inn

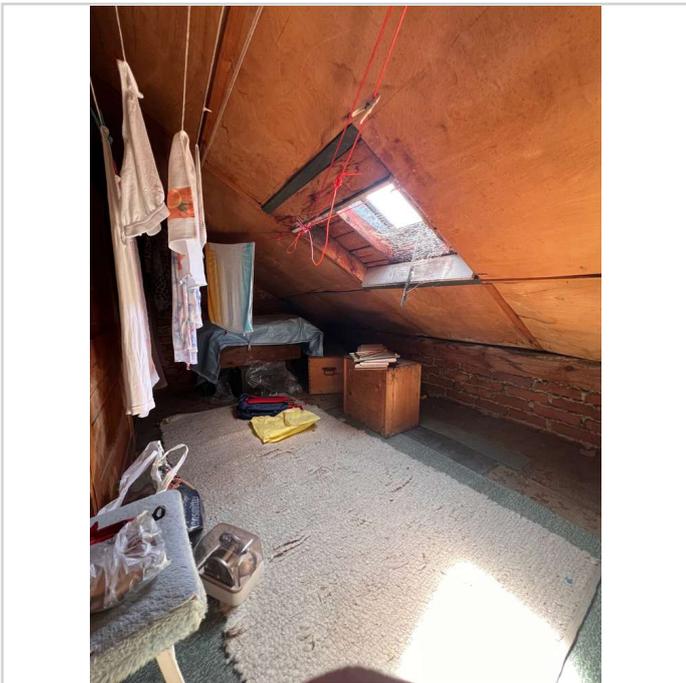
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR



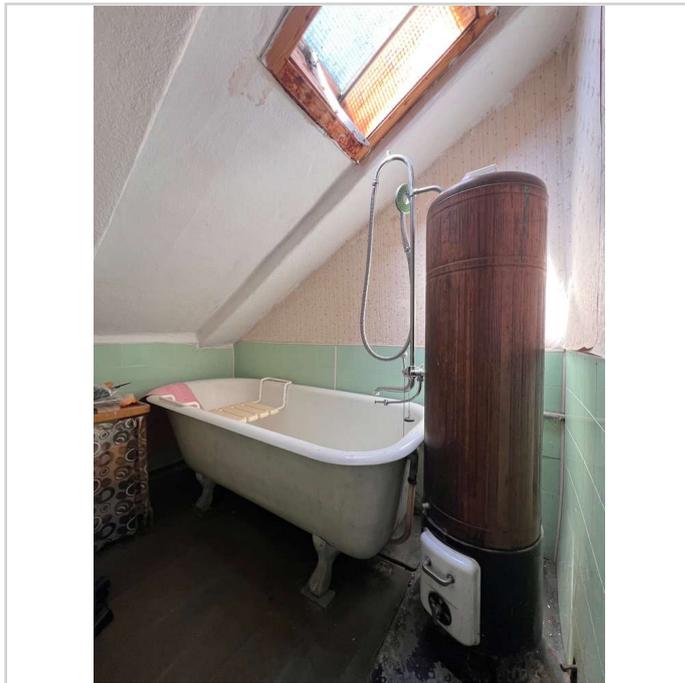
1. OG. Wohnküche



1. OG. Schlafzimmer



Speicher



DG. Wanne

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten



83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR



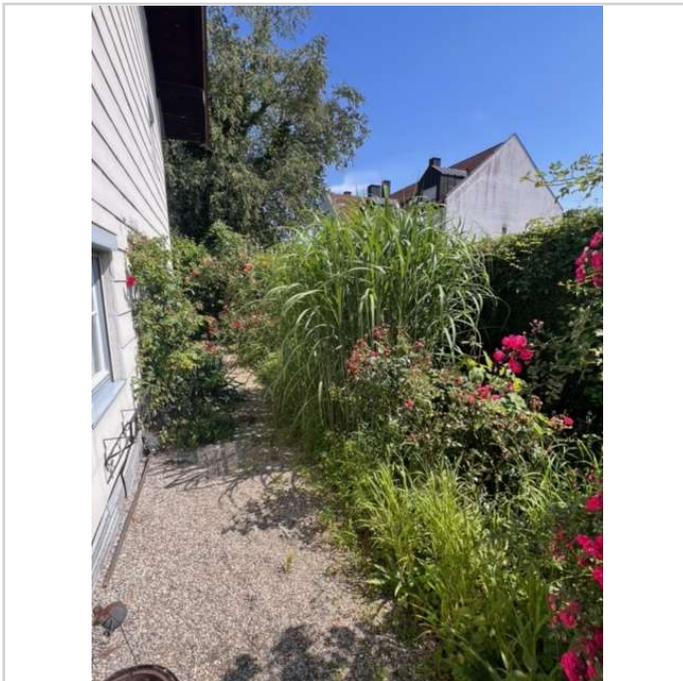
Schlafzimmer im DG.



Hausansicht



Garten



Süd Garten

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten



83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR



Blick aufs Nebengebäude



Garten mit Haus



Garten mit Haus



Garage Nebengebäude

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten



83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR



Hausansicht mit Garage



Garage Nebengebäude



Umgebung



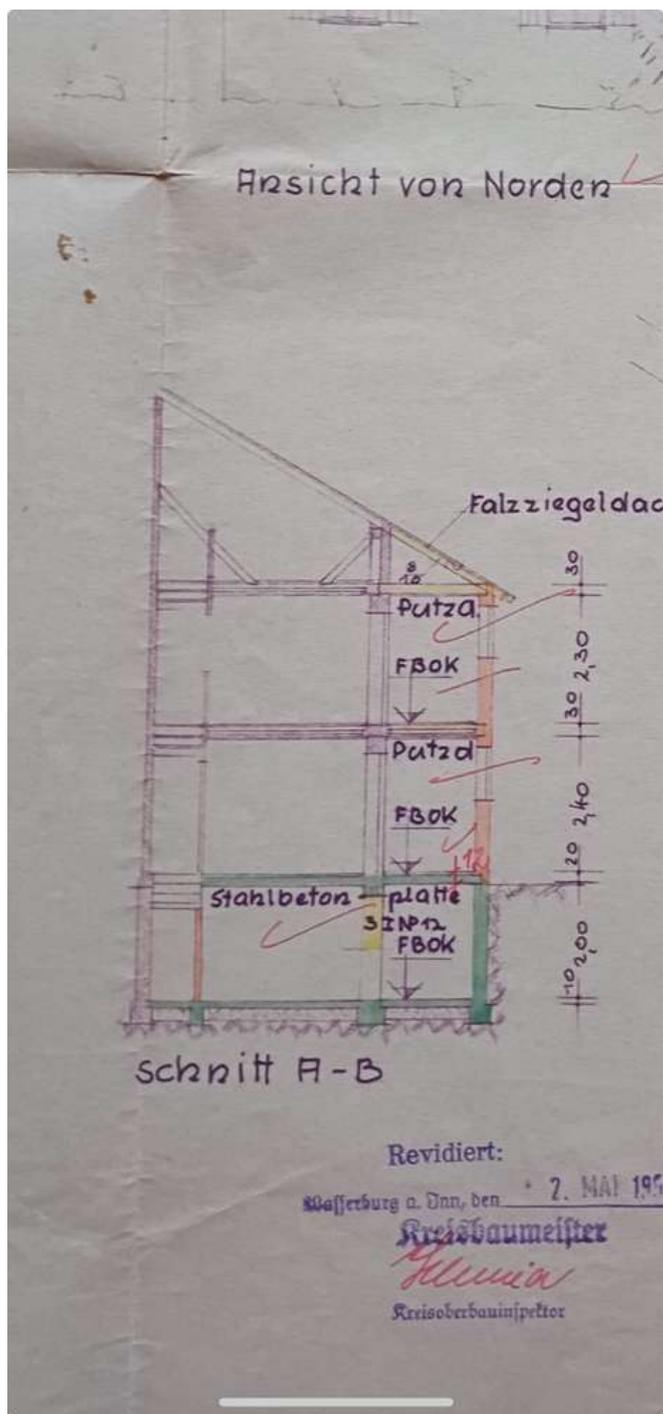
Garage Nebengebäude

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten



83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR



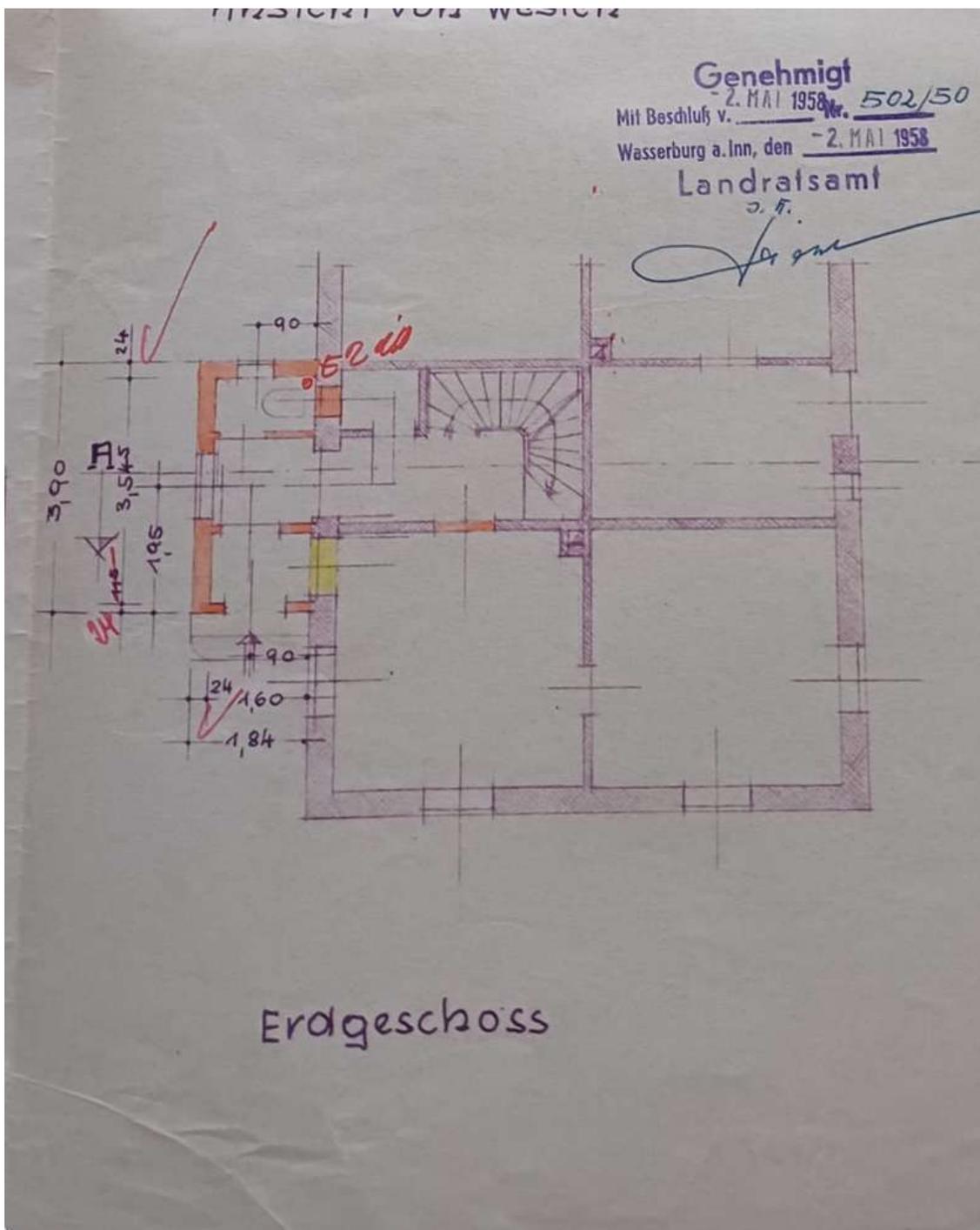
Schnitt

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten



83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR



Grundriss EG.

Hübsche DHH mit wunderschönem Garten



83512 Wasserburg am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 448.000,00 EUR

