



## 84529 Tittmoning

# Attraktives MFH mit 3 Wohnungen in Tittmoning



**750.000 €**

Kaufpreis

**301,09 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1035 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	301,09 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.035 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	3
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	3

### Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	750.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.06.2035
Baujahr (Haus)	1974
Energieverbrauchskennwert	110.89
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Grundstück mit ca. 1035m<sup>2</sup> in begehrter Lage
- \*\* Ca. 301,09m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Wohnungen
- \*\* WG im EG mit Terrasse auf ca. 111,96m<sup>2</sup> - 3,5 Zimmer
- \*\* WG im OG mit Wintergarten ca. 118,95m<sup>2</sup> - 3,5 Zimmer
- \*\* WG im DG errichtet 1995 mit ca. 70,18m<sup>2</sup> - 2,5 Zimmer
- \*\* PV Anlage und Solarthermie
- \*\* Vollwärmeschutz
- \*\* 2 Garagen und 4 Stellplätze
- \*\* Zentrumsnahe Lage - Marktplatz ca. 200m entfernt.



## Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 beeindruckt mit drei separaten Wohneinheiten auf insgesamt ca. 301,09m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es befindet sich auf einem 1.035 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück mit umlaufendem Garten und liegt in zentrumsnaher Lage von Tittmoning.

Das Objekt überzeugt durch seine massive Ziegelbauweise, gepflegte Substanz und zahlreiche Highlights wie einen großzügigen Wintergarten, einen schönen Gartenbereich und zwei Garagen.

Die Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Das Erdgeschoss ist vermietet, während das Dachgeschoss frei zur Eigennutzung oder Neuvermietung steht.

Die Immobilie eignet sich perfekt als renditestarke Kapitalanlage oder für Mehrgenerationenwohnen. Moderne Annehmlichkeiten wie doppelt isolierverglaste Fenster, Zentralheizung, Fliesen- und Parkettböden, sowie ein praktischer Fahrradraum unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung im EG wurde 2022 modernisiert, die Wohnung im OG wurde mit einem Wintergarten erweitert (Baujahr 1993). Durch das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss (1995) verbindet das Haus zeitgemäßen Wohnkomfort mit solidem Wert.

Die Eigentümer bewohnen aktuell das OG.

Die Immobilie wird im Ganzen verkauft. Die Verkäufer werden die Wohntage des OG nach der Veräußerung direkt wieder für maximal 3 Jahre anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 750.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Wohnung im OG beläuft sich auf 1.000,- €

## Lage

### Makrolage

Tittmoning liegt malerisch an der Salzach, die hier die Grenze zu Österreich bildet, und gehört zum oberbayerischen Landkreis Traunstein. Die Stadt hat ca. 6.000 Einwohner und begeistert mit historischem Stadtkern, hoher Lebensqualität und einer optimalen Lage zwischen Chiemsee, Salzburg (30 km) und Burghausen (18 km). Durch die B20 und den Regionalzug ist Tittmoning bestens angebunden und ideal für Pendler und Familien. Das nahe Alpenvorland und zahlreiche Seen wie der Waginger See oder Chiemsee bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### Mikrolage

Die Immobilie liegt zentrumsnah und damit nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt Tittmonings entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Die Lage bietet einen hohen Freizeitwert mit Kultur, Vereinen und Natur direkt vor der Haustür. Der umlaufende Garten bietet Rückzugsorte, während die zentrale Lage beste Erreichbarkeit garantiert – ideal für Mieter, Familien oder Eigennutzer.



## Sonstige Angaben

---

### WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.









