



83512 Wasserburg am Inn

Architektur mit Geschichte, Komfort auf aktuellem
Neubau-Niveau



1.640.000 €

Kaufpreis

219 m²

Wohnfläche

858 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH
Kai Pommerenke
Tel.: 00491721407320
k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	219 m²
Grundstücksfläche	858 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.640.000 €
Aussen-Courtage	1,79% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.02.2036
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	117.19
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
Süden	✓
Osten	✓

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Vollständige Kernsanierung 2021/2022 bis auf den Edelrohbau.
- Hochwertige Echtholz-Alu-Fenster, außen flächenbündig, mit Sicherheits- und Schallschutzstandard.
- Elektrische Rollläden bzw. außenliegender Sonnenschutz.
- Kombination aus Wand- und Fußbodenheizung für ein ausgewogenes Raumklima.
- Moderne Heizungsanlage aus 2021.
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und intelligentem Energiemanagement.
- Glasfaseranschluss sowie umfangreiche Netzwerk- und Elektroinstallation.
- Vorbereitung für Elektromobilität (Anschlüsse an beiden Zufahrten).
- Hochwertige Bodenbeläge aus massiver Eiche.
- Großzügige Bäder mit Markenarmaturen, bodengleichen Duschen und XL-Badewanne.
- Hochwertige Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte (im Kaufpreis enthalten).
- Kaminofen mit hoher Heizleistung für Wohn- und Atmosphäreffekt.
- Gedämmter Speicher mit zusätzlicher Nutzfläche.



- Voll unterkellertes, trockener und beheizbarer Bereich mit vielseitiger Nutzung.
- Sauna im Wellnessbereich.
- Gartenpool mit hochwertigen Keramik-Coating. Wärmepumpe, Filter- und Dosieranlage, Technik geräuscharm platziert.
- Mehrere Terrassen- und Sitzbereiche im Garten.
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stell- und Nutzflächen.
- Video-Gegensprechanlage mit Fernzugriff und Nachtsichtfunktion.

u.v.m.



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus verbindet die Großzügigkeit eines architektonisch geprägten Bestandsbaus aus den 1960er-Jahren mit der technischen und baulichen Qualität eines modernen Neubaus. Gekonnt wurde dieses Haus mit seinem historischem Charme in die moderne geführt.

Das Gebäude wurde in den Jahren 2021/2022 vollständig kernsaniert. Der Rückbau erfolgte bis auf den Edelrohbau, inklusive umfassender baulicher Prüfung. Sämtliche Gewerke – Elektrik, Heizung, Fenster, Dämmung, Oberflächen, Bäder und Einbauten – wurden vollständig erneuert. Das Ergebnis ist ein Haus, das sich technisch, energetisch und funktional auf heutigem Niveau bewegt, dabei jedoch seinen ursprünglichen architektonischen Charakter bewahrt.

Die Raumstruktur ist bewusst großzügig und fließend angelegt. Im Erdgeschoss öffnen sich weitläufige Wohn- und Aufenthaltsräume mit klaren Blickachsen und einem umlaufenden Grundriss. Große Fensterflächen schaffen eine starke Verbindung zum Garten, ohne dabei an Privatsphäre zu verlieren. Die hochwertige Ausführung der Fenster (Echtholz-Alu, außen flächenbündig, Sicherheits- und Schallschutzstandard) unterstreicht den ruhigen, wertigen Gesamteindruck.

Das Obergeschoss ist konsequent als Familienebene konzipiert. Drei Kinderzimmer mit eigenem Bad bilden einen zusammenhängenden Bereich, ergänzt durch einen separaten Elterntrakt mit Schlafzimmer und einem großzügigem En-Suite Masterbadezimmer. Die Raumgrößen und Proportionen liegen deutlich über dem heutigen Neubau-Standard und vermitteln ein offenes, entspanntes Wohngefühl. Ein zentraler Wäscheabwurfschacht, ist ein schöner Luxus, der direkt in den Hauswirtschaftsraum führt.

Ein gedämmter Speicher bietet zusätzliche Nutzungsoptionen, während der voll unterkellerte Bereich mit außergewöhnlich viel Fläche überzeugt. Neben Technik- und Hauswirtschaftsräumen stehen hier Hobby-, Lager- und Wellnessflächen zur Verfügung, einschließlich einer ausgestatteten Sauna. Der Keller ist trocken, beheizbar und in seiner Nutzbarkeit einem vollwertigen Geschoss gleichzusetzen.

Die technische Ausstattung ist durchdacht und hochwertig: moderne Heiztechnik (2021), Kombination aus Wand- und Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage mit Speicher, Glasfaseranschluss, umfangreiche Elektro- und Netzwerkinstallation sowie Vorbereitung für Elektromobilität. Die energetischen Maßnahmen wurden gezielt umgesetzt, ohne die Architektur zu kompromittieren.

Der Außenbereich wurde über mehrere Jahre hinweg sorgfältig gestaltet. Der Garten ist bewusst nicht vollständig abgeschottet, sondern gewachsen und bietet insbesondere in den Sommermonaten ein hohes Maß an Privatsphäre. Der Gartenpool ist eine GFK-Wanne mit einem hochwertigen Keramik-Coating ausgestattet und wird Ihnen im Sommer ein besonderes Lebensgefühl vermitteln. Mehrere Außensitzbereiche fügen sich selbstverständlich in das Gesamtbild ein.

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die kein Projekt suchen, sondern ein fertiges, hochwertiges Zuhause mit Substanz und Charakter. Es ist weder ein klassisches Einfamilienhaus von der Stange noch ein kurzfristiger Trendbau, sondern eine seltene Kombination aus Raum, architektonischer Haltung und zeitgemäßer Technik – in dieser Form und Qualität nur sehr selten am Markt verfügbar.

Lage

Die Immobilie liegt in einer etablierten, ruhigen Wohnlage von Wasserburg am Inn, einer der architektonisch und historisch reizvollsten Kleinstädte Oberbayerns. Die Stadt ist geprägt durch ihre außergewöhnliche Altstadtlage auf einer nahezu vollständig vom Inn umschlossenen Halbinsel und verbindet gewachsene Strukturen mit zeitgemäßer Infrastruktur.



Wasserburg befindet sich rund 55–60 Kilometer östlich von München sowie etwa 25 Kilometer nördlich von Rosenheim. Diese Position macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufstätige, die bewusst im hochwertigen Umland leben möchten, ohne auf Anbindung und Versorgungsqualität zu verzichten.

Verkehrsanbindung

Die überregionale Erreichbarkeit ist sehr gut: Über die B 304 besteht eine direkte Verbindung in Richtung München und Traunstein, über die B 15 Richtung Rosenheim und Regensburg. Die Fahrzeit nach München liegt – abhängig von Tageszeit und Verkehr – bei etwa 45 bis 50 Minuten. Der Bahnhof Wasserburg (Reitmehring) ist an das regionale Bahnnetz angebunden; von dort bestehen regelmäßige Verbindungen mit Umstieg Richtung München. Die durchschnittliche Fahrzeit beträgt rund 90 bis 120 Minuten. Innerstädtisch sorgt ein gut ausgebautes Busnetz für kurze Wege.

Infrastruktur & Versorgung

Wasserburg verfügt über eine vollständige, gewachsene Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot sind im Stadtgebiet vorhanden. Die historische Altstadt bildet das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum und bietet neben Einzelhandel auch Cafés, Restaurants, Märkte und Veranstaltungen. Die Wege dorthin sind kurz und sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder Bus gut erreichbar.

Bildung & Familienfreundlichkeit

Die Stadt gilt als Schul- und Bildungsstandort mit überdurchschnittlichem Angebot. Vorhanden sind mehrere Grundschulen, eine Mittelschule, eine staatliche Realschule, ein Gymnasium sowie eine Fach- und Berufsoberschule (FOS/BOS). Ergänzt wird das Angebot durch Kindergärten, Kinderkrippen und Betreuungsmöglichkeiten. Die Bildungsinfrastruktur ist ein wesentlicher Standortvorteil für Familien mit langfristiger Perspektive.

Freizeit & Lebensqualität

Die unmittelbare Nähe zum Inn, weitläufige Uferbereiche, Rad- und Spazierwege sowie Grünanlagen bieten einen hohen Erholungswert. Sportvereine, Kulturveranstaltungen, Museen und ein aktives Vereinsleben prägen das soziale Umfeld. Gleichzeitig bleibt Wasserburg überschaubar, ruhig und persönlich – ein Standort, der Urbanität und Natur in ausgewogener Form verbindet.

Die Lage steht für dauerhafte Wohnqualität in einem gefestigten Umfeld, kombiniert mit sehr guter Infrastruktur, hoher Familienfreundlichkeit und solider Anbindung an den Großraum München. Wasserburg am Inn bietet damit ein Wohnumfeld, das sowohl emotional als auch rational überzeugt – heute wie langfristig.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 1,79% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und



Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de







