



IHR NACHBARHAUS · WOHNEN WIE IM URLAUB · WARTENBERG / ERDING

Mehrgenerationenhaus in privilegierter Hanglage – Plus-Energie-Standard mit unverbaubarem Weitblick

Dr. Selmaier-Ring 9 · 85456 Wartenberg · Landkreis Erding

WOHNFLÄCHE

255 m²

GRUNDSTÜCK

877 m²

WERTKORRIDOR

€ 1,45 – 1,75 Mio.

ENERGIE-LABEL

A+

Keine Käuferprovision

0 % für den Erwerber. Keine versteckten Kosten, keine geteilte Provision.

Wertkorridor · € 1,45 – 1,75 Mio.

Kein Festpreis. Der Wertkorridor basiert auf vergleichbaren Transaktionen, dem Marktumfeld und einem Neubaukostenvergleich.

Zwei vollwertige Wohneinheiten · Barrierefrei · Maximale Flexibilität

Erdgeschoss und Dachgeschoss sind als eigenständige Einheiten konzipiert – ideal für Mehrgenerationenwohnen, als Kapitalanlage mit Mietpotenzial oder als großzügiges Einfamilienhaus. Der Personenaufzug verbindet alle drei Ebenen barrierefrei: tauglich für jede Lebensphase. Kein Renovierungsstau, bezugsfertig.



LIEBE NACHBARIN, LIEBER NACHBAR

Das Haus in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft wechselt den Eigentümer. Vielleicht kennen Sie jemanden aus dem Familien- oder Freundeskreis, der genau hier leben möchte.

Wer die Hanglage, den unverbaubaren Weitblick und die Ruhe dieser Lage bereits kennt, braucht keine langen Worte. Gerne dürfen Sie diesen Flyer auch an Freunde, Bekannte oder Arbeitskollegen weitergeben – vielleicht ist genau Ihr Umfeld auf der Suche.

ECKDATEN

Objektart	Mehrgenerationenhaus / 2-FH
Wohnfläche / Nutzfläche	255 m ² / 375 m ²
Grundstück	877 m ² · parkähnlich
Baujahr	2015 · KAMPA 40 · A+
Haustechnik	WP (2022) · PV · ca. 40 % Autarkie
Ausstattung	Aufzug (barrierefrei) · Gaggenau · Sauna
Wertkorridor	€ 1,45 – 1,75 Mio.
Käuferprovision	0 %

LAGE & INFRASTRUKTUR

- München · ca. 30 km
- Erding · ca. 12 km
- A92 · ca. 5 Min.
- Flughafen MUC · ca. 25 km
- Grundschule · 1,4 km
- Therme Erding · ca. 18 km

Warum kein Festpreis?

Der Wertkorridor basiert auf Markttransaktionen im Lkr. Erding und einem Neubaukostenvergleich. Nicht jeder Käufer sieht dasselbe Potenzial – der Korridor gibt Raum für den, dem dieses Haus am meisten bedeutet.

Keine Käuferprovision

Bei € 1,5 Mio. Kaufpreis: über € 53.000 mehr Eigenkapital. Sofort.

GRUNDRISSSE

Kellergeschoss **ca. 54 m² WoFIV**

Erdgeschoss · W1 **ca. 103 m² WoFIV**

Obergeschoss · W2 **ca. 98 m² WoFIV**

Ausführliches Exposé auf Anfrage oder unter www.graeberconsult.de



Für Interessenten, die das Objekt besichtigt haben und ernsthaftes Kaufinteresse zeigen, steht zusätzlich ein vollständiger Datenraum bereit: Grundbuch, Baugenehmigungen, Energieausweis (A+), Sanierungshistorie, Versicherungen – bankfertig und strukturiert aufbereitet.



Thilo Graeber

Diplom-Kaufmann · Immobilienberatung & Transaktionsmanagement

+49 172 8580450

tg@graeberconsult.de

www.graeberconsult.de