



Exposé

Eigentumswohnung

83527 Haag i. OB

Kaufpreis: 389.000 €



© C. Pelger

Ansprechpartner:
Christian Pelger
Immobilien Eggenfelden GmbH

Telefon: +49 (8721) 50 60 40 - 0
Mobil: +49 171 96 15 66 9
E-Mail: pelger@immobilien-eggenfelden.de

Vier Wände mit Geschichte - Historische Wohnung zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen!



© C. Pelger

Wohnfläche: ca. 93 m²

Baujahr: 1849/51

Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im „Alten Rathaus“ von Haag i. OB

In einem denkmalgeschützten Gebäude leben! In historischen Räumen zu Hause sein! Modernen Wohnkomfort in einer behaglichen Eigentumswohnung genießen! Dies alles bietet die charmante 3-Zimmerwohnung im Obergeschoss des Alten Rathauses von Haag i. OB. Nur rund 50 km trennen die reizvoll im Voralpenland gelegene Marktgemeinde von der Landeshauptstadt München. Ihre Lage macht die ca. 93 m² große Eigentumswohnung in dem ehemaligen Amtsgebäude aus dem Jahr 1849/51 umso attraktiver. Ob als zukünftiges Zuhause für Sie und Ihre Familie oder als Kapitalanlage, diese Eigentumswohnung sollte Platz in Ihrem Leben finden!

Das Baudenkmal	3-Zimmerwohnung im OG des „Alten Rathauses“ Zustand: Altbau, saniert Holzfenster, Sprossenfenster Parkettboden Balkon Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Energieausweis liegt vor Haustyp: Massivhaus Energieträger: Gas Zentralheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

Wohnen im „Alten Rathaus“ in bester Innerortslage

Vis a vis der historischen Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt – im Denkmalensemble Markt Haag – ist das „Alte Rathaus“ von Haag i. OB anzutreffen. Der zweigeschossige Satteldachbau mit profiliertem Traufgesims wurde nach dem Marktbrand von 1849 am Standort eines früheren Spitals errichtet. In den Jahren 1849/51 ist das Gebäude im Biedermeierstil entstanden. Sein streng gestalteter Baukörper und seine schlichte, schnörkellose Fassade bestimmen bis heute sein äußeres Erscheinungsbild. Anfangs wurde der lokalhistorisch bedeutsame Bau als Amtsgericht, später als Rathaus der Marktgemeinde genutzt. Im Laufe seiner Geschichte und seiner wechselnden Nutzungen hat er zahlreiche bauliche Veränderungen erlebt und dient heute nach umfangreicher Sanierung in den Jahren 2003/04 und 2012 als Wohnhaus für insgesamt neun Wohnparteien.

Im Inneren ist die Geschichte des Hauses nach wie vor erlebbar. Dies wird deutlich, sobald Sie der historische Eingangsbereich empfängt und mit seinem mächtigen Kreuzgratgewölbe an die Vergangenheit des Gebäudes erinnert.

Das Treppenhaus, das wohl im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts neu errichtet wurde, bringt Sie zu Ihrer zukünftigen Wohnung. Die modern ausgestattete 3-Zimmerwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes.

Ansprechende Altbauwohnung mit modernem Wohnkomfort

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Die historische Altbauwohnung bietet Ihnen ca. 93 m² Wohnfläche zur Verwirklichung Ihrer Wohnideen.

Beim Betreten Ihrer zukünftigen Wohnung empfängt Sie der Flur, über welchen Sie Zugang zum Gäste-WC zur Linken und zur daneben befindlichen, einladenden Küche haben.

Zur Rechten gelangen Sie zum Herzstück der Wohnung, dem Wohnzimmer. Mit seiner Größe und seinem Zugang zum Balkon bietet der Wohnbereich mehr als ausreichend Platz, um sich und seine Wohnideen zu entfalten. Die großen Fenster fluten den Raum mit Licht und der herrliche Ausblick vom Balkon lädt zum Verweilen ein.

Das Wohnzimmer mündet in einem weiteren kleinen Gang, welcher die Schlafräume sowie das Badezimmer vom Wohnbereich abtrennt. Zur Linken treffen Sie auf das helle Tageslichtbad mit Wanne, welches mit zeitlosem Design, Funktionalität und vielen praktischen Ablageflächen punktet.

Am Ende des Ganges erwarten Sie zwei Schlafzimmer. Durch die großen Fenster bieten die Räume die Möglichkeit, ein Büro oder Atelier neben dem Schlafzimmer einzurichten.

Die attraktive Altbauwohnung eignet sich bestens für junge Familien als auch für alleinstehende Singles. Sie kann zu Ihrem gemütlichen Zuhause werden, in dem sich Wohnen und Arbeiten ideal miteinander verbinden lässt. Auch als Kapitalanlage ist diese Immobilie – mit bester Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München – bestens geeignet.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Haag i. OB, östlich der Landeshauptstadt München, auf halbem Wege zwischen Dorfen und Wasserburg a. Inn. Die etwa 6.400 Einwohner zählende Marktgemeinde liegt im Alpenvorland und bietet dank ihrer erhöhten Lage einen herrlichen Ausblick auf die Kette der Bayerischen Alpen, welche im Süden den Horizont bestimmt. Zugleich macht die ausgezeichnete Erreichbarkeit der nur 50 km entfernten Landeshauptstadt München die Marktgemeinde zum begehrten Wohnort. Wer die Nähe zu den Bayerischen Bergen schätzt und die Vorzüge der Metropolregion München nicht missen möchte, ist in Haag i. OB genau richtig.

Haag i. OB zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur aus. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt vor Ort zu finden. Zahlreiche Supermärkte, ein Gartenmarkt, Bäckereien, Metzgereien und viele kleine Geschäfte und Dienstleister machen das Leben in Haag angenehm. Ihre Kinder können die örtlichen Kindergärten oder die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahegelegenen Wasserburg, Waldkraiburg, Gars a. Inn, Dorfen oder Mühldorf a. Inn offen. Auch für eine gute ärztliche Versorgung ist durch zwei Apotheken, zahlreiche Allgemein- und Fachärzte sowie das Innklinikum Haag gesorgt.

Welcher Freizeitbeschäftigung Sie und Ihre Familie auch immer nachgehen möchten, in Haag und Umgebung haben Sie die Möglichkeit dazu. Lernen Sie die Marktgemeinde mit ihrer Burg, ihrem Hallenbad und ihren Grünanlagen kennen! Im Ortskern laden zahlreiche Gaststätten und Cafés zum Verweilen ein. Auch Musikschulen, Sporteinrichtungen und eine Bibliothek fehlen nicht in Haag. Wer in der Gesellschaft Gleichgesinnter sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen zahlreiche Vereine im Ort herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Haag i. OB garantiert. Nur etwa eine Viertelstunde trennt Sie von Dorfen (ca. 15 km), Gars am Inn (ca. 12 km) oder Wasserburg a. Inn (ca. 20 km) und in weniger als einer halben Stunde erreichen Sie Waldkraiburg (ca. 25 km). Von Mühldorf a. Inn (ca. 34 km) und Rosenheim (ca. 39 km) sind Sie etwa eine halbe Fahrstunde entfernt. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 49 km) müssen Sie nur 50 Minuten, für die Strecke nach Landshut (ca. 49 km) etwa eine Stunde einplanen.

Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich im 12 Minuten entfernten Nachbarort Soyen (ca. 8 km) an der Bahnstrecke Rosenheim - Mühldorf, welche von der Südostbayernbahn bedient wird.

Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (C. Pelger) Wohnzimmer mit Balkon



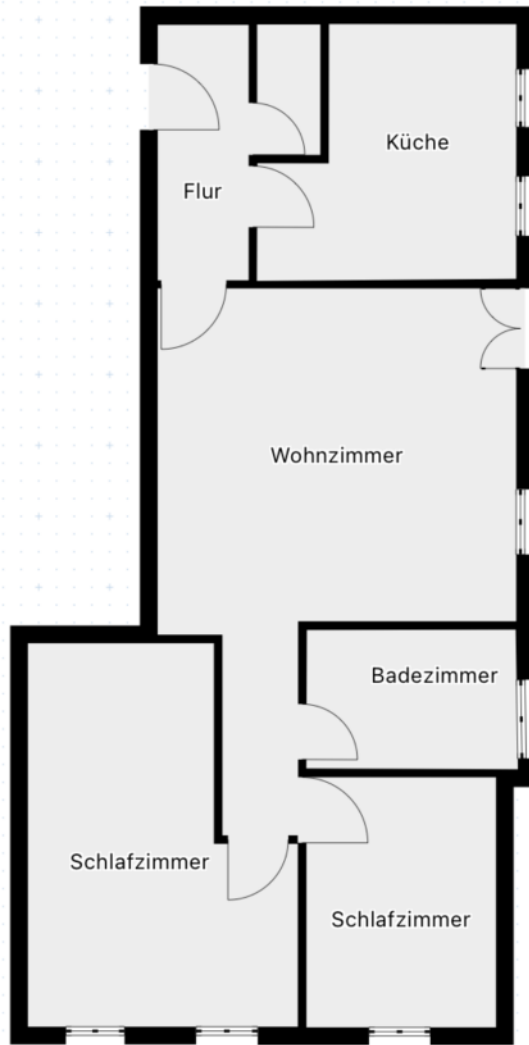
© (C. Pelger) Lichtdurchflutetes Schlafzimmer



© (C. Pelger) Badezimmer mit Tageslicht



© (C. Pelger) Historischer Eingangsbereich des Gebäudes mit Kreuzgratgewölbe



© (C. Pelger) Grundriss der Wohnung



© (C. Pelger) QR-Code des Verkäufers -
virtueller Rundgang