Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Naturnahe 3-Zimmer Wohnung in ruhiger und zentraler Lage von Rosenheim

Objektnummer: 24042016

KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24042016
Wohnfläche	ca. 97 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	126.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine sehr gepflegte und mit ca. 97 m² Wohnfläche auch sehr geräumige 3 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) eines kleinen Mehrfamilienhauses, das 1982 in Massivbauweise errichtet wurde. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand, die Wohnung selbst wurde 2021 durch die jetzigen Eigentümer kernsaniert. Folgende Renovierungen wurden u.a. durchgeführt: -Neue Fußböden in allen Räumen (Echtholzparkett bzw. Fliesen) -Neue Innentüren in allen Räumen -Modernes Bad (Villeroy & Boch) mit Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuch-Wärmer -Erneuerung der kompletten Elektrik in der ganzen Wohnung -Erneuerung sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen in der Wohnung -Hochwertige schöne Küche mit Marken E-Geräten (AEG) -Einbau neuer Rollos mit Wärmedämmung in allen Räumen -Wände und Decken neu verputzt / gestrichen -Balkone renoviert mit 60×60 cm großen Fliesen belegt -Einbau einer neuen Markise Über das Treppenhaus auf der Ostseite des Gebäudes gelangt man in die ca. 9 m² große Diele, die an einen separaten Abstellraum angrenzt und reichlich Platz für eine Garderobe bietet. Von der Diele aus hat man Zugang zum Elternschlafzimmer (18 m²), zum Kinder- bzw. Arbeitszimmer (10 m²), zum Bad mit WC (7 m²) sowie zum Wohn-Essbereich mit Küche. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen ca. 5 m² großen und überdachten Ostbalkon. Der 44 m² große und offen gestaltete Wohn-Essbereich mit Küche und einem Westbalkon bildet den zentralen Aufenthaltsbereich der hellen Wohnung. Der ca. 10 m² große und überdachte Westbalkon liegt direkt über dem ca. 200 m² großen Gemeinschaftsgarten, der aktuell nahezu ausschließlich von den Bewohnern der angebotenen Wohnung genutzt wird. Die versetzte Bauart des Gebäudes ermöglicht eine gute Privatsphäre. Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage sowie ein ca. 12 m² großer, gemauerter und abschließbarer Kellerraum, in dem sich auch ein Waschmaschinenanschluss befindet. Gemeinsame Kellerräume gibt es nicht. Die nur wenige Meter vom Inn-Damm entfernt gelegene Immobilie ermöglicht naturnahes Wohnen, verfügt wegen seiner fußläufigen Entfernung zur Stadtmitte aber auch über eine hervorragende Infrastruktur, die ein Leben ohne Auto ermöglicht. Einkaufmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind gut zu Fuß ereichbar. Trotz der Nähe zum Inn gab es auch während der letzten Hochwasserjahre keine Überschwemmungen, weshalb für die Immobilie auch eine Elemetarversicherung abgeschlossen werden konnte, die beim Kauf der Wohnung übernommen werden kann.

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnlage in Rosenheim mit einer sehr guten fußläufigen Infrastruktur. Der Bahnhof und das Zentrum von Rosenheim sind in ca. 10-15 Minuten fußläufig erreichbar, mit dem Stadtbus sogar noch schneller. Im Umkreis von wenigen 100 Metern befinden sich u.a. mehrere Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Kindergärten sowie alle wichtigen Schularten (Grundschule, Förderschule, Realschule). Gymnasium und Fachhochschule sind mit dem Bus oder dem Fahrrad gut erreichbar. Ein Krankenhaus, Allgemeinärzte und Fachärzte aller Fachrichtungen, Senioren- und Pflegeheime, Sportplätze, Freibäder sowie ein umfassendes kulinarisches und kulturelles Angebot (Konzerte, Kinos, Theater, Museen, Galerien) gibt es im ca. 1,5 km entfernten Stadtzentrum. 20 Kirchen und 140 Vereine bieten im gesamten Stadtgebiet eine breite Palette an musikalischen, interkulturellen, theologischen und weltlichen Beschäftigungsmöglichkeiten an. Pendler und Reisende haben guten Anschluss an die Eisenbahnstrecken nach München, Salzburg, Kufstein-Verona (Italien) und Wasserburg-Mühldorf. Die Autobahnen A8 (Salzburg-München) sowie die A93 (Rosenheim-Kufstein) sind in ca. 15 Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Gegend um Rosenheim ist Teil des bekannten Chiemgaus und bietet mit seiner Seen- und Berglandschaft umfangreiche Bade-, Fahrrad- und Wandermöglichkeiten sowie einen ausgeprägten Freizeitwert. Die Berge Wendelstein, Hochries und Kampenwand laden zum Skifahren, Wandern, Mountainbiken und Gleitschirmfliegen ein. Der direkt angrenzende Inn-Damm ermöglicht schöne Spaziergänge und Fahrradtouren. Ein besonderes Highlight sind auch die nahegelegenen Seen Happinger See, Happinger Ausee und Floriansee als Naherholungsgebiete für Hundeliebhaber, Spaziergänger, Jogger, Badefreunde und Sonnenanbeter. Der Chiemsee ist ca. 20 km entfernt.

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 126.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24042016 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com