

Rosenheim – Rosenheim Ost

# Neuwertige Zweiraumwohnung mit Penthouse-Flair in attraktiver Lage am Mühlbachbogen

Objektnummer: 24042023



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

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

Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Auf einen Blick

Objektnummer	24042023
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	680.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

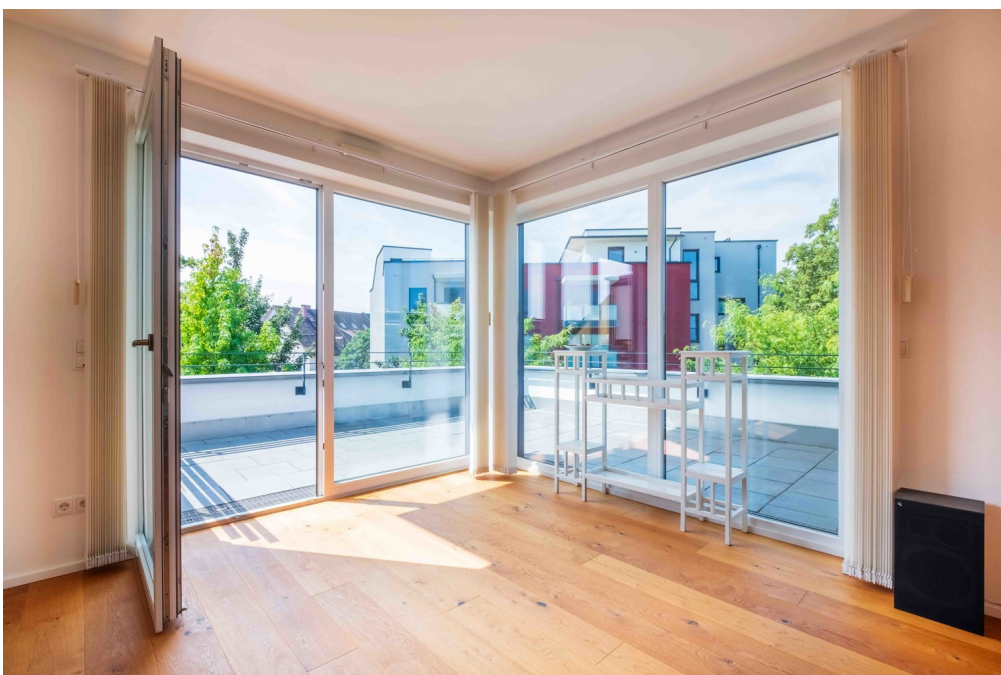
Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK_Regenerativ	Endenergieverbrauch	48.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

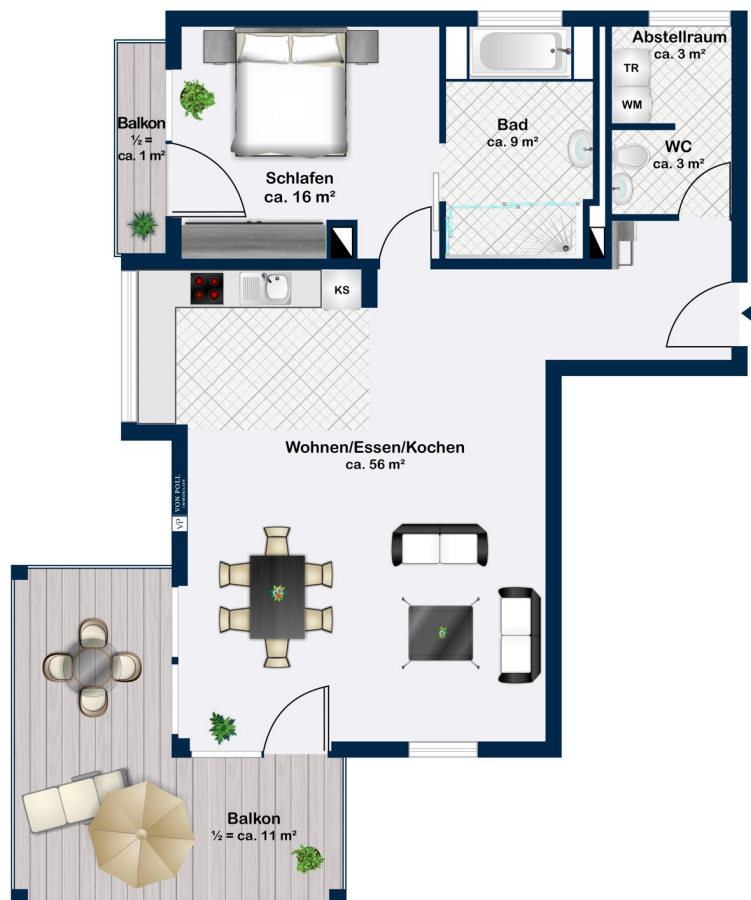
## Die Immobilie





Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## 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: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Ein erster Eindruck

Die außergewöhnliche Zweiraumwohnung erstreckt sich über rund 100 m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Obergeschoss einer beliebten Wohnanlage aus dem Jahre 2015. Der beeindruckende, 56 m<sup>2</sup> große Wohnraum mit einer Deckenhöhe von 2,5 Metern, vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit, während Echtholzdielen für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die Fensterfront mit Südwest-Ausrichtung flutet den Wohnbereich mit Sonnenlicht. Von hier haben Sie Zugang zum weiteren Highlight dieser Immobilie: Der herrlichen, 22 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit außergewöhnlichem Ausblick ins Grüne, zur Kirche St. Nikolaus und bis in die Berge. Neben dem großen Wohnbereich mit offener Küche besteht der Grundriss aus einem Schlafzimmer, einem Bad mit Wanne und bodentiefer Dusche, einem WC und einem Abstellraum. Die Fußbodenheizung dieser exklusiven Wohnung wird mit zeitgemäßer Fernwärme (KWK, Energieeffizienzklasse A) versorgt. Die Wohnung wurde vom Eigentümer nicht bewohnt und befindet sich in einem dementsprechend hervorragendem Zustand. Ein Tiefgaragenstellplatz ist Teil dieses Angebots und ist im Preis selbstverständlich inbegriffen.

Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Rosenheimer Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, in ruhiger Lage am offenen Mühlbach. Die Autobahnen A 8 und A 93 sind mit dem PKW in rund 10 Minuten, der Bahnhof Rosenheim fußläufig in ca. 15 Minuten und der nächste Busbahnhof in 5 Minuten erreichbar. Auch das Klinikum Rosenheim befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Immobilie.

Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 48.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A.



Objektnummer: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)