

Rosenheim – Rosenheim Ost

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

CODE DU BIEN: 24042023



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

PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24042023
Surface habitable	ca. 99 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	680.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 124 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Cogénération renouvelable	Consommation finale d'énergie	48.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.08.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

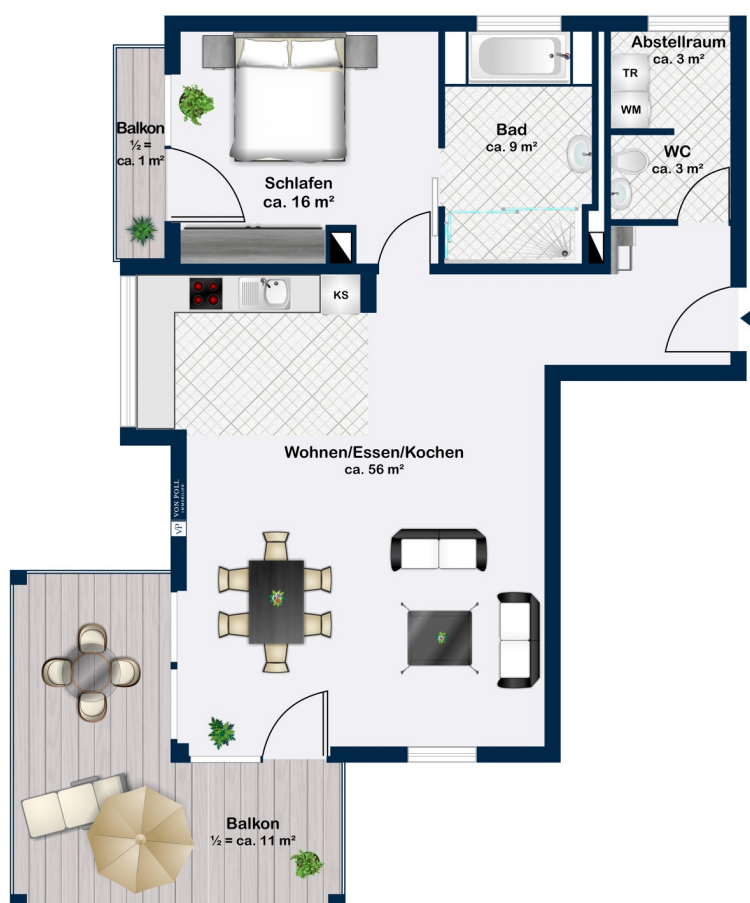
## La propriété





CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24042023 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Ost

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)