

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Rosenheim

**Exkl. Wohnung mit Bergblick und 2 Süd Loggien (EBK,  
4,5 Zimmer, TG)**



Objekt-Nr. OM-274660

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Köhler

Stauffenstr. 15a  
83026 Rosenheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	490 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Loftcharakter überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit einem großzügigen Wohnbereich und zwei Südloggien von denen man einen herrlichen, unverbauten Bergblick direkt auf den Wendelstein genießen kann.

Sie befindet sich im 2. OG einer familienfreundlichen Wohnanlage mit nur 8 Wohneinheiten. Die Umgebung ist ruhig, mitten in der Natur und trotzdem fußläufig zur Stadt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 neu auf ein bestehendes Haus aus dem Jahr 1968 gebaut. Die gesamte Wohnanlage ist gedämmt und hat einen guten Energiewert.

## Ausstattung

Die Bruttowohnfläche der Wohnung beträgt 147 qm, wovon aufgrund der Dachschrägen nach Berechnung netto ca. 130 qm Wohnfläche bleiben.

Ausstattung:

- \* hochwertiger Echtholzparkett-Boden
- \* ca. 50 qm lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich
- \* 3 vollwertige Schlafzimmer
- \* offene Küche mit EBK
- \* Zwei überdachte Südloggien mit traumhaften Berg- und Bachblick
- \* hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, WMA und Fenster
- \* praktisches zusätzliches halbes Zimmer (Büro oder begehbarer Kleiderschrank) mit schönem Dachfenster, welches gut als Homeoffice genutzt werden kann oder nach Bedarf einfach zu einem zweiten Bad umgebaut werden kann
- \* Diele
- \* weiße Fenster
- \* weiße Holztüren
- \* Raumhöhen bis zu 3m
- \* Sehr großes Kellerabteil
- \* Gute Dämmung (Energieverbrauchskennwert: 84,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

Ein geräumiges abgeschlossenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz ergänzen das Angebot dieser Immobilie.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ein Sanierungsfahrplan für das Haus durch einen Energieberater wurde erstellt. Nach WEG Beschluss werden die vorgeschlagenen Modernisierungsmassnahmen (Anschluss an Fernwärme, Verschönerung der Fassade) in den nächsten Jahren umgesetzt. Die Kosten sollen durch Rücklagen der WEG getragen werden, sodass keine zusätzlichen Kosten im Rahmen von Sonderumlagen entstehen.

Die Wohnung ist aktuell sehr gut vermietet, wobei die Mieter planen umzuziehen. Die Wohnung bietet sich daher sowohl zur Eigennutzung wie auch als Kapitalanlage an.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer Sackgasse in ruhiger Lage im Rosenheimer-Süden in Heilig Blut. Die Loggien bieten Blick auf den vorbeifliessenden Kaltenbach und die Berge.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kinderkrippe, Kindergarten und Schule sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Zum Bahnhof sind es ca. 5 Minuten mit dem Rad oder 20 Minuten zu Fuß. Von dort erreicht man den Münchner Ostbahnhof in nur 26 Minuten mit dem Zug. Zur Autobahn geht es von Heilig Blut in wenigen Minuten mit dem Auto, wobei man vorteilhaft nicht erst durch die Innenstadt fahren muss. Auch eine Busstation zum Stadtzentrum und anderen Zielen ist in direkter Nähe.

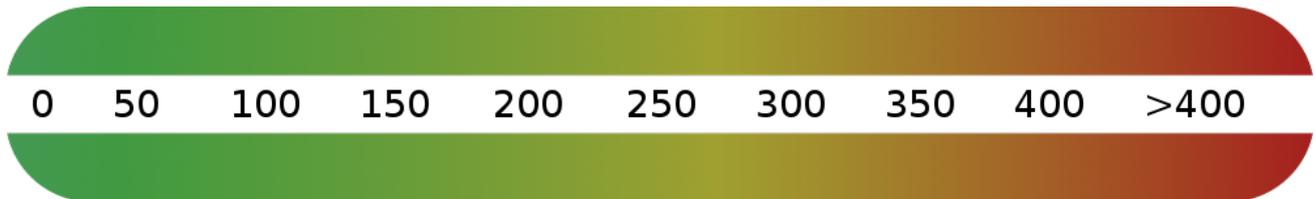
Mit dem Rad erreicht man in knapp 10 Minuten die ersten von vielen Badeseen in Rosenheim.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	84,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnbereich 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Großzügige Diele



Übergang Wohnbereich Küche

# Exposé - Galerie



Küche

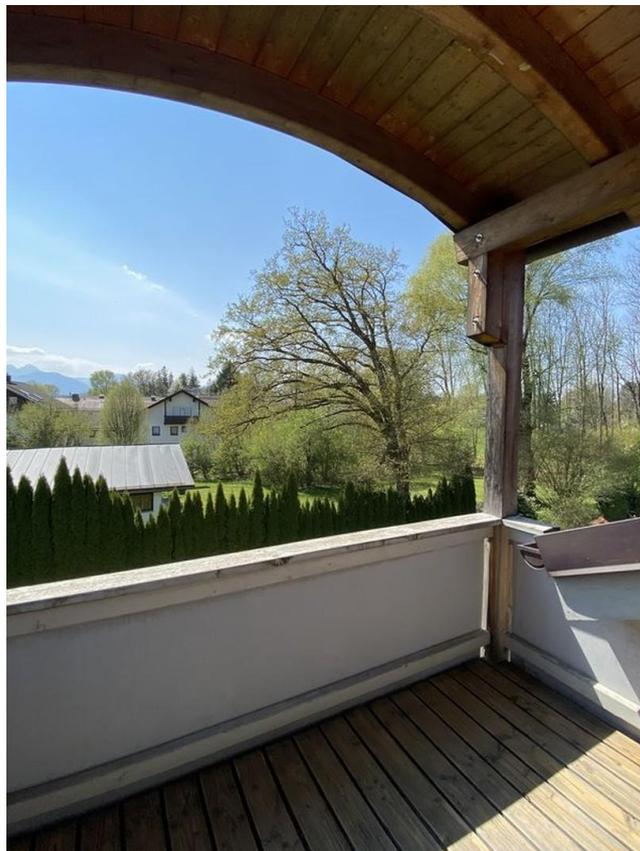


Bad

# Exposé - Galerie



Dusche/Badewanne



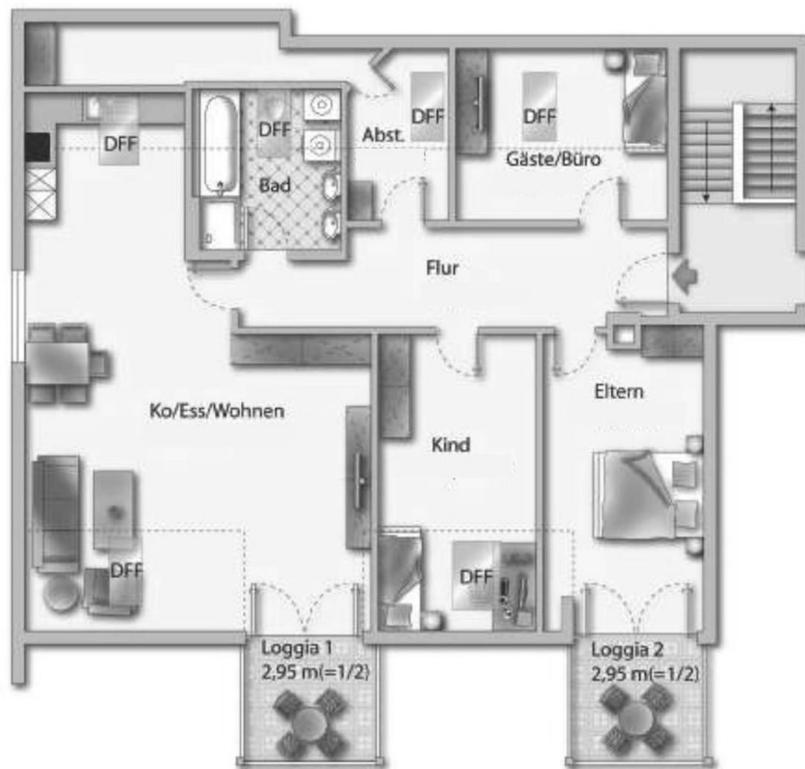
Loggia

# Exposé - Galerie



Ausblick 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss