

Exposé

Wohnung in Rosenheim

Ruhige, schön geschnittene 3-Zimmerwohnung in bester Lage ohne Provision



Objekt-Nr. OM-385284

Wohnung

Verkauf: **405.000 €**

83022 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,13 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	88,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	287 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte, helle 3 Zimmer- Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz im Herzen von Rosenheim, die sich ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger eignet.

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, dem Loggia-Balkon mit Blick auf den völlig grün umschlossenen Garten und ihrer zentralen, außergewöhnlich guten Lage mitten in Rosenheim.

Das 2000m² große Grundstück, auf dem die Wohnanlage mit 23 WE steht, ist nur durch einen Privatweg erreichbar und somit fern von jeglichem Durchgangsverkehrslärm.

Die Wohnfläche umfasst 81,13 m² und verteilt sich auf 3 Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum komplett überdachten Balkon (Südseite), ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer/ Büro, eine Küche sowie ein großes Bad. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Details zur Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 81 m²
- Zimmer: 3
- Etage: 2
- Aussicht: Sonnige Wohnung mit tollem Ausblick und Gartenanlagen
- Beheizung: Zentralheizung mit Fernwärme (Stadtwerke Rosenheim)
- Energieeffizienz E, 133kWh/m²
- Ein Tiefgaragenstellplatz inklusive

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Süd-Balkon / Loggia mit wunderschöner Aussicht auf den eingewachsenen Garten
- Gut durchdachter Grundriss
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Kellerabteil ca. 6m²
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Fahrradabstellraum über Tiefgarage
- Baujahr 1983 – laufend modernisiert
- Hausgeld: 287 €/Monat

Die Wohnung befindet sich (im zweiten Stock) in einem 1983 erbauten Mehrfamilienhaus (23 WE), das regelmäßig in Stand gehalten wurde, die Eigentümergemeinschaft ist solide aufgestellt, Rücklagen sind vorhanden. Es gibt zwei Hauseingänge, wodurch sich die Anzahl der Personen, die durch das Treppenhaus gehen, halbiert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Fazit:

•Eine attraktive Wohnung, die gleichermaßen als Wohlfühloase oder wertstabile Kapitalanlage überzeugt.

•Verkauf provisionsfrei direkt vom Verkäufer

Keine Maklergebühren! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser attraktiven Wohnung und der unglaublich tollen Lage mitten in Rosenheim.

Lage

Lage:

•Ruhige Best- Lage im Zentrum von Rosenheim

•Fußgängerzone in 5 min zu Fuß erreichbar

•Kino Rosenheim in 8 min zu Fuß erreichbar

•Freibad Rosenheim in 10 min zu Fuß erreichbar

•Bahnhof Rosenheim in 5 min mit dem Radl erreichbar

•Verschiedene Seen in 10 min mit dem Radl erreichbar

•Autobahn A8 6 km entfernt

•Nahe gelegene Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Bars

•Nahe gelegene Inn- und Mangfall Damm bietet hervorragende Freizeitmöglichkeiten als Naherholungsgebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,45 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht mit Loggia-Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



vom Balkon aus



Gartenmitbenutzung möglich

Exposé - Galerie



kein Durchgangsverkehr



Zufahrt zur Tiefgarage

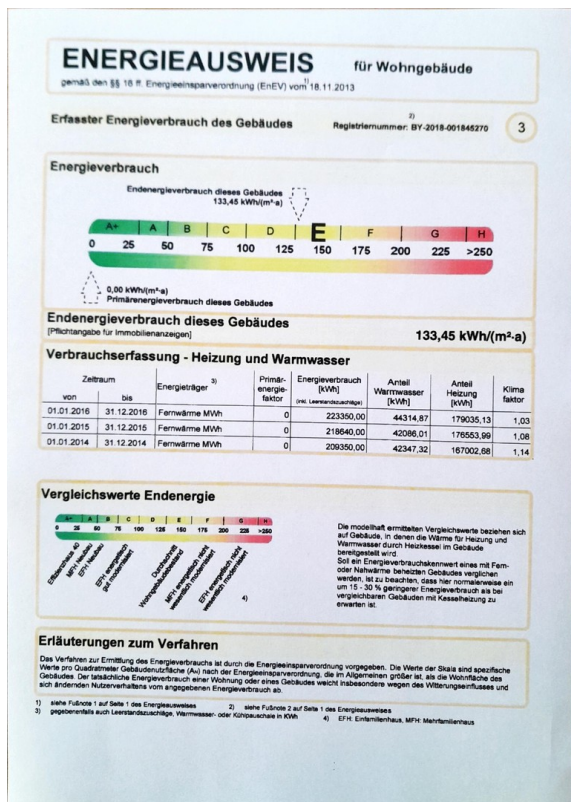


Südansicht stilisiert

Exposé - Galerie



Stellplätze vorm Haus



Energieausweis Fernwärme



Wohnzimmer mit Balkontüre

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur mit viel Platz

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon/ Loggia



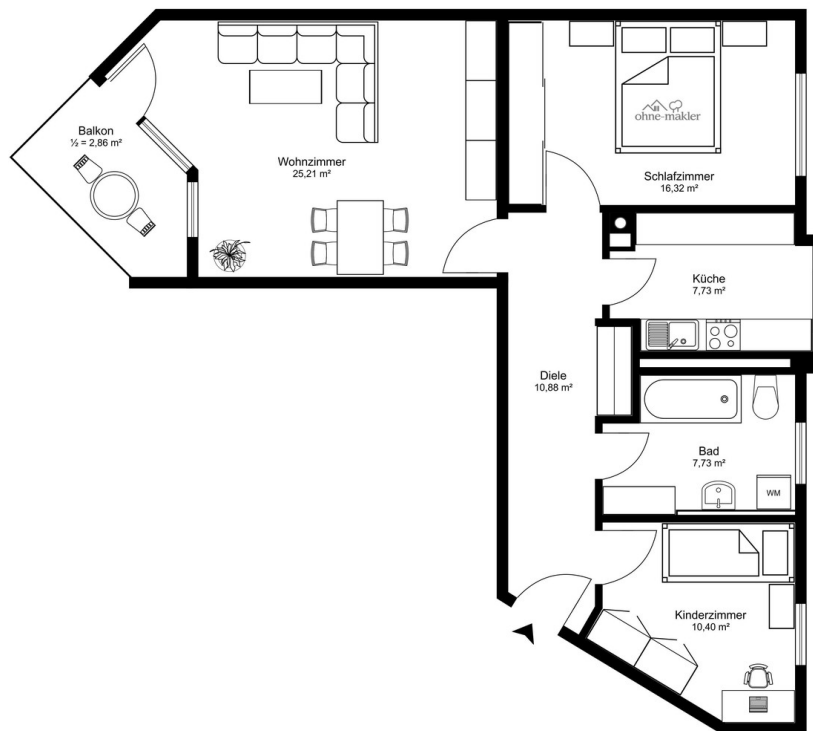
Flur mit Nische

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, kühle Nordseite

Exposé - Grundrisse



Grundriss