

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Schechen

### FAMILIENHAUS Erstbezug



Objekt-Nr. OM-411914

#### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marco

83135 Schechen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Summe Nebenkosten	250 €
Grundstücksfläche	400,00 m²	Mietsicherheit	123 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	165,00 m²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	40,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	3
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienfreundliches Miethaus mit moderner Ausstattung – Fertigstellung Februar 2026

Dieses großzügige Miethaus befindet sich aktuell in Kernsanierung und wird ab März 2026 bezugsfertig sein, gerne auch später einzugsbereit.

Mit durchdachter Raumaufteilung, energieeffizienter Technik und familiengerechter Ausstattung bietet es ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Mieter. (Fernwärme, Fußbodenheizung, Wasseraufbereitung Biocat, Glasfaser etc.)

### Raumaufteilung & Ausstattung

- Küche & Essbereich: Offene Wohnküche mit ca. 35 m<sup>2</sup> mit nachgeahmter Altholzdecke und modernen Stahlträgern, Kamin-Holzofen, viel Tageslicht und direktem Zugang zur 6 m<sup>2</sup> großen Speisekammer – ideal für Vorratshaltung und Organisation.
- Wohnzimmer: Optional integrierbar in den Küchenbereich oder separat anstelle Büro/Gästezimmer. (14m<sup>2</sup>) Parkettboden
- Eingangsbereich: Entlang des Flures mit nachgeahmter Altholzdecke befindet sich die Garderobe und eine Abstellkammer
- Tageslicht Badezimmer: Ca. 15 m<sup>2</sup> mit begehbare Dusche, große Badewanne für zwei Personen und Toilette sowie Waschbeckenkombischrank.
- Hauswirtschaft: Waschmaschine und Trockner können platzsparend im Technikraum untergebracht werden und ohne bücken einzuräumen.
- Abstellraum: Separater, von außen zugänglicher Raum für Kinderwagen und Fahrräder.
- Keller sowie Dachgeschoss bieten viel Platz zum Verstauen.

### Obergeschoss & Dachgeschoss

- Schlafräume: Elternschlafzimmer und drei Kinderzimmer – Parkettböden.
- Toilette: Zusätzliches WC mit Dusche und Waschbecken im Obergeschoss.
- Dachgeschoss: Viel Platz zum Lagern.

### Technik & Komfort

- Fernwärmeversorgung
- Fußbodenheizung
- Biocat Wasseraufbereitung
- Isolierverglasung
- LAN-Anschluss in jedem Zimmer
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- 2 weitere Besucherparkplätze
- E-Ladestation für Elektrofahrzeuge

### Außenbereich

- Sonniger Garten mit Laube
- Großzügige Terrasse – ideal für Familienfeiern und Entspannung

- Ruhige Lage mit guter Anbindung

## Ausstattung

Wir versuchen das Haus so auszustatten als würden wir darin selbst wohnen.

Das erste Bild dient nur als KI-Visualisierung zur besseren Veranschaulichung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Lage

Lagebeschreibung Schechen

- Ortslage: Sie bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre mit gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte.

- Verkehrsanbindung:

- Direkter Anschluss an die B15 sowie kurze Wege zur A8 München–Salzburg.

- Der Bahnhof Schechen verbindet mit Rosenheim, München und Salzburg – ideal für Pendler.

- Nahversorgung: Im Ort selbst finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien und kleinere Fachgeschäfte. Für größere Einkäufe ist Rosenheim in wenigen Minuten erreichbar.

- Bildung & Betreuung: Schechen verfügt über Kindergarten, Grundschule und gute Anbindung zu weiterführenden Schulen in Rosenheim.

- Freizeit & Natur:

- Zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Inns.

- Vereine, Sportanlagen und kulturelle Angebote sorgen für eine lebendige Dorfgemeinschaft.

- Wohnqualität: Die Lage kombiniert ländliche Ruhe mit städtischer Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

