

Exposé

Maisonette in Rosenheim

**Zentral und ruhig - Neubau-Maisonette-Wohnung mitten
in der Stadt**



Objekt-Nr. OM-418789

Maisonette

Verkauf: **865.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Schwarzenberger

83022 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	124,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	133,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	28.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei uns erwerben Sie nicht einfach eine Eigentumswohnung – Sie investieren in ein durchdachtes Gesamtkonzept. Ihre Wohnung ist vollständig erschlossen, hochwertig umgesetzt und bis ins Detail geplant. Wir sorgen für reibungslose Abläufe und kümmern uns persönlich um Ihre Anliegen – verlässlich, transparent und engagiert.

Während des gesamten Entstehungsprozesses werden Sie von ausgewählten Handwerksbetrieben begleitet, mit denen uns langjährige, vertrauensvolle Partnerschaften verbinden. Meisterbetriebe mit Tradition und Erfahrung, die ihr Handwerk verstehen und Qualität leben.

Alle Arbeiten werden mit höchster Sorgfalt, Liebe zum Detail und unter Verwendung erstklassiger Materialien ausgeführt. Für jede Herausforderung wird die optimale Lösung gesucht – nichts wird dem Zufall überlassen, jedes Detail bewusst gestaltet.

Diese Qualität entsteht durch das enge Zusammenspiel erfahrener Handwerksmeister und unserer jahrzehntelangen Expertise im komplexen Wohnungsbau. Ein Anspruch, den man sieht, spürt – und langfristig schätzt.

Ausstattung

Neubau – Erstbezug:

Ein Zuhause, das neue Maßstäbe setzt. Modern, durchdacht und bereit für Ihren Einzug – hier beginnt Wohnen auf einem neuen Niveau.

Intelligente Raumkonzepte:

Die großzügige, flexible Raumaufteilung passt sich Ihrem Leben an. Ob Familie, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen – dieses Zuhause denkt mit.

Nachhaltig & zukunftssicher:

Als Effizienzhaus A+ überzeugt die Immobilie durch nachhaltige Bauweise und niedrige Betriebskosten. Die moderne Fernwärmeheizung sorgt dabei für komfortable, zuverlässige Wärme.

Komfort ohne Barrieren:

Barrierefreie Zugänge und ein rollstuhlgerechter Aufzug ermöglichen entspanntes Wohnen in jeder Lebensphase.

Besondere Mehrwerte:

Zwei separate Wohnungseingänge eröffnen außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Homeoffice, Praxis oder generationsübergreifendes Wohnen.

Licht, Luft & Großzügigkeit:

Zwei großzügige, überdachte Balkone mit eleganten Hebe-Schiebetüren erweitern den Wohnraum nach draußen. Raumhöhen von 2,60 m und überhohe Türen mit 2,11 m schaffen ein spürbar offenes Wohngefühl.

Private Rückzugsorte:

Ein Tageslicht-En-Suite-Bad sorgt für Komfort und Privatsphäre – Ihr persönlicher Wohlfühlbereich.

Ausstattung mit Anspruch:

Echtholzparkett, großformatige Feinsteinzeugfliesen und edle Sanitärobjekte unterstreichen den hochwertigen Charakter. Glattputz und stilvolle Deckenstrahler ziehen sich konsequent durch das gesamte Haus – selbst im Keller.

Details, die den Unterschied machen:

Gemauerte Kellerabteile, eine großzügige Waschküche und kunstvolle Schlosserarbeiten verleihen dem Objekt Substanz, Qualität und Charakter.

Und vieles mehr, das man nicht beschreiben, sondern erleben muss. Entdecken Sie alle Highlights bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Sicherheit:

Wenn Sie bei uns kaufen, entscheiden Sie sich für mehr als nur eine Immobilie. Sie profitieren von über 30 Jahren Erfahrung und einem Unternehmen, das mit seinem Namen für Qualität, Verlässlichkeit und nachhaltigen Wert einsteht. Diese Verantwortung nehmen wir persönlich – jeden Tag.

Erreichbarkeit:

Als inhabergeführtes Familienunternehmen kennen wir unsere Kunden und ihre Wünsche. Bei uns sprechen Sie nicht mit wechselnden Ansprechpartnern, sondern direkt mit Menschen, die sich Zeit nehmen. Persönlich, verbindlich und jederzeit erreichbar.

Zufriedenheit:

Unser Ziel sind Immobilien, die auch nach vielen Jahren überzeugen. Solide Bauweise, durchdachte Konzepte und langfristige Wertbeständigkeit stehen für uns an erster Stelle. Dass viele unserer Kunden uns erneut ihr Vertrauen schenken und weitere Immobilien bei uns erwerben, ist für uns der schönste Beweis dafür.

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Projekt:

Mit diesem Online-Exposé möchten wir Ihnen einen ersten Eindruck vermitteln. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine vorläufige Information handelt – ein ausführliches, detailliertes Exposé senden wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.

Für Fragen oder individuelle Beratung steht Ihnen unser Ansprechpartner jederzeit zur Verfügung:

Herr Michael Schwarzenberger

Wertbau oHG

0172 / 8 27 78 41

vertrieb(at)firma-wertbau.de

Lage

Einmalige Innenstadtlage:

Hier wohnen Sie mitten im Leben – und doch entspannt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote erreichen Sie bequem zu Fuß. Alles, was den Alltag leicht und lebenswert macht, liegt direkt vor Ihrer Tür.

Historisches Flair mit Charakter:

Diese Lage hat Geschichte. Der Ursprung des ersten Rosenheimer Salzstadels reicht bis ins Jahr 1505 zurück – ein Umfeld, das Tradition, Identität und echten Charakter ausstrahlt und bis heute spürbar ist.

Lebendiger Treffpunkt von heute:

Wo früher Geschichte geschrieben wurde, entsteht heute urbanes Lebensgefühl. Urban Gardening, Liegestühle unter Palmen und liebevoll gestaltete Plätze laden zum Verweilen ein – modern, offen und mit besonderem Wohlfühlfaktor.

Freizeitvielfalt direkt vor der Haustür:

Ihr neues Zuhause ist der perfekte Ausgangspunkt für aktive und genussvolle Momente:

- Entspannte Radtouren entlang des Inns
- Badevergnügen im nahegelegenen Happinger Ausee
- Gemütliche Cafés und ausgezeichnete Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Gesellige Grillabende im eigenen Garten
- Flanieren und Bummeln durch die historische Altstadt

... und unzählige weitere Möglichkeiten, jeden Tag neu zu genießen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Aufzug

Exposé - Galerie



Wohnungstür



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



DuschBad

Exposé - Galerie



Wohnbereich



großer Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Detail Designsiphon

Exposé - Galerie

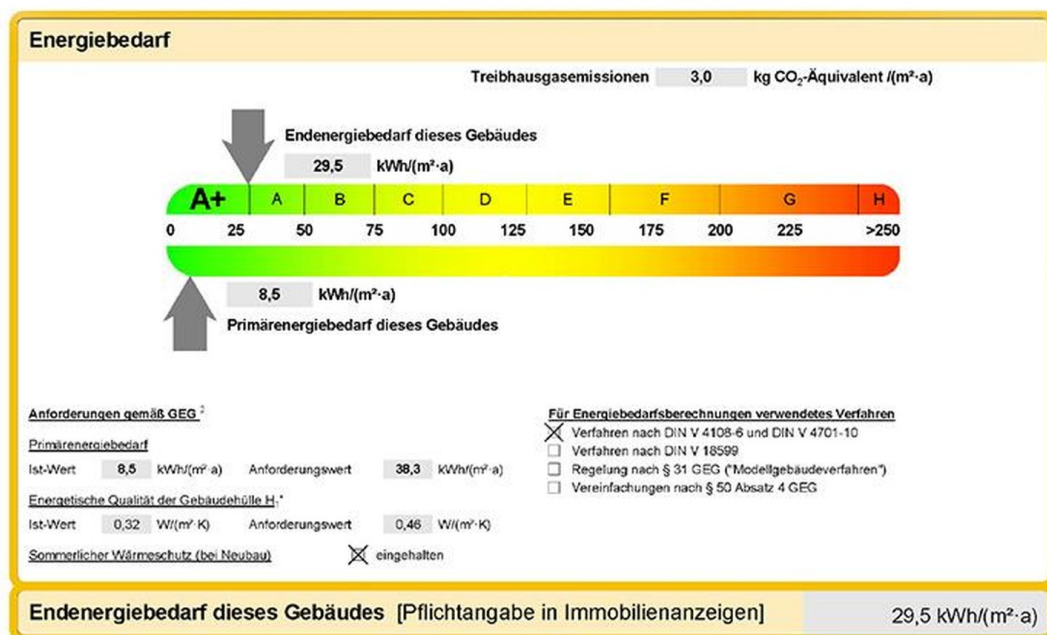


Gäste-WC



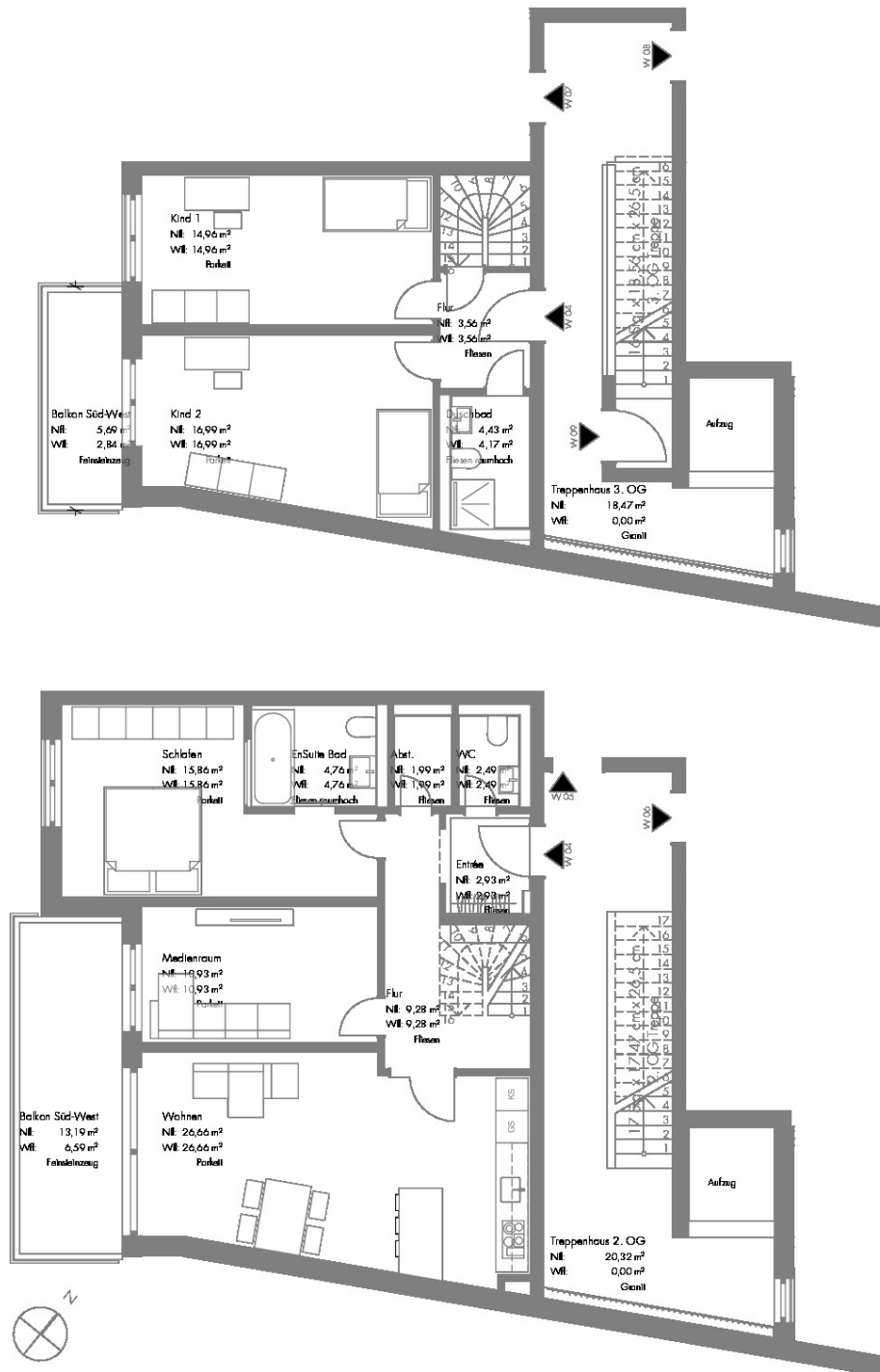
Medienverteiler

Exposé - Galerie



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben
SALZSTADEL 13
Am Salzstadel 13 83022 Rosenheim

Planinhalt
Wohnung Nr. 4

Vertriebsplanung

Maßstab 1:100
gezeichnet KS

Exposé - Anhänge

1. Datenschutz

Juni 2022

Technische und organisatorische Maßnahmen und IT-Sicherheit zum Datenschutz sowie Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Deshalb möchten wir, dass Sie wissen, wann wir welche Daten speichern und wie wir sie verwenden.

1. Verantwortlicher

Wertbau oHG
Kevin Schwarzenberger
Nördliche Münchner Straße 47 in 82031 Grünwald
E-Mail: KS@Firma-Wertbau.de

2. Verwendungszweck

Die von Ihnen erfassten personenbezogenen Daten werden ausschließlich dazu verwendet, Ihnen die gewünschten Dienstleistungen bereitzustellen. Dazu zählen das Verkaufen oder Vermieten von Objekten und die Auftragserteilung an Handwerkern bei Reparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen sowie Dienstleistungsunternehmen wie Hausverwaltung und Abrechnungsunternehmen. Die personenbezogenen Daten werden weder verkauft noch an Drittländer übermittelt.

3. Inhalt personenbezogener Daten

Personenbezogenen Daten bestehen bei einem Kaufinteressenten aus Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Adresse, Familienstand und Telefonnummer, Adresse des neuen Bauvorhabens sowie Kundenwünsche wie Armaturen, Boden- und Wandbeläge, etc.

Personenbezogenen Daten bestehen bei einem Mietinteressenten aus Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Adresse, Familienstand, Telefonnummer, Berufsbezeichnung und Einkommen, Haustiere, sonstige Einkünfte sowie falls erforderlich Bürgschaften, Vorvermieterbescheinigung, Insolvenzverfahren, Nachweisbarkeit der letzten drei Mietzahlungen und Amtliche Dokumente (Unterstützung, Hilfen, etc.).

4. Risikobewertung personenbezogener Daten

Da wir keine besonders schutzwürdigen Daten (z.B. Gesundheitsdaten, ethnische Herkunft, religiöse Zugehörigkeit) erheben, sowie die Daten (Berufsbezeichnung und Einkommen, sonstige Einkünfte, Bürgschaften, Insolvenzverfahren und die Nachweisbarkeit der letzten drei Mietzahlungen, Amtliche Dokumente) analog speichern, stufen wir das Risiko als gering ein. Des Weiteren haben nur die beiden Geschäftsführer Zugriff auf diese Daten.

5. Empfänger personenbezogener Daten

Zugriff auf Ihre Daten erhalten ausschließlich diejenigen Personen, die diese zur Erfüllung eines Vertrages, zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen, oder zur Einhaltung gesetzlicher Pflichten benötigen. Nach Vertragsabschluss erhalten auch Ihre künftigen Vertragspartner (Verkäufer und Vermieter, Käufer und Mieter), Hausverwaltungen, Abrechnungsunternehmen für Heiz- und Wasserkosten, Handwerker (im Rahmen der Vermittlung von Handwerkerleistungen) personenbezogene Daten.

6. Aufbewahrung personenbezogener Daten

Wir verarbeiten und speichern personenbezogene Daten nur so lange, wie es nötig ist, um Dienstleistungen auszuführen, die Sie gewünscht oder zu denen Sie Ihre Einwilligung erteilt haben. Darüber hinaus unterliegen wir verschiedenen gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten.

7. Verarbeitung personenbezogener Daten

a. Organisatorische Maßnahmen

Ein betrieblicher Datenschutzbeauftragter wird nicht benötigt. Alle Mitarbeiter und Geschäftsführer sind zum Datenschutz sensibilisiert. Ein Datensicherheitskonzept sowie ein Datenschutzkonzept liegen vor.

b. Vertraulichkeit

Die Räume können nur in Verbindung mit einem Geschäftsführer betreten werden und werden nach Verlassen des Raumes abgesperrt.

c. Zugangs- und Benutzerkontrolle

Die Dateneingabe erfolgt über das jeweilige Benutzerkonto der Geschäftsführer welches Passwortgeschützt ist und in unregelmäßigen Abstände geändert wird.

d. Zugriffs-, Eingabe- und Dokumentationskontrolle

Mithilfe der Benutzerkontensteuerung werden personenbezogene Daten eingeben, aktualisiert und verwaltet. Die Dokumentation findet in den jeweiligen Softwareprogrammen wie Outlook oder Word statt. Computer- und Virensoftware wird mit Updates auf den aktuellsten Stand gehalten. Externe Datenträger werden verschlüsselt und in einem abgesperrten Büroschrank aufbewahrt. Die Löschung der Datenträger findet mithilfe speziell entwickelter Software statt.

e. Transport- und Übertragungskontrolle

Falls erforderlich, findet lediglich eine Übermittlung von Vor- und Nachname, Adresse und Telefonnummer statt. Darüber hinaus werden externe Datenträger verschlüsselt und können nur durch ein Passwort geöffnet werden.

f. Verfügbarkeitskontrolle

Ein Überspannungsschutz sowie Feuer- und Rauchmeldeanlagen und regelmäßige Sicherung der Daten verhindern ein Verlust. Des Weiteren sind die Computer mit Virens Scanner, Firewall, SPAM-Filter und einem Verschlüsselungsprogramm ausgestattet.

8. Datenschutzrechte und Widerspruchsrecht

Hinsichtlich der Sie betreffenden personenbezogenen Daten haben Sie uns gegenüber das Recht auf Auskunft, das Recht auf Berichtigung, das Recht auf Löschung, das Recht auf Vergessenwerden, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit. Des Weiteren haben Sie ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bayerisches Landesamt für Datenschutzaufsicht, Promenade 27 in 91522 Ansbach, Telefon-Nr.: 0981 – 53 13 00, Telefax-Nr.: 0981 - 53 98 13 00, eMail: poststelle@lda.bayern.de). Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und ist zu richten an Kevin Schwarzenberger, Hauberrißerstraße 3 in 81545 München.