

Exposé

Wohnung in Rosenheim

Möblierte Luxus 1,5 Zimmer-Wohnung als WG zur Einzelnutzung, Innenstadt, Südbalkon



Objekt-Nr. OM-420359

Wohnung

Vermietung: **1.850 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Daniel Fuchsberger

Ellmaierstraße 6
83022 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1906	Etage	2. OG
Etagen	1	Stellplätze	1
Zimmer	1,50	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	90,00 m ²	Mietdauer min.	1
Energieträger	Gas	Frei ab	13.01.2025
Summe Nebenkosten	220 €	Mobiliar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.600 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.850 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	1.630 €	Max. Personen	2
Zustand	Neuwertig	Haustiere	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vorbemerkung:

Es handelt sich um eine sehr großzügige 2 Zimmer-Wohnung. Eines der Zimmer ist so groß, dass es durch einen raumtrennenden Schiebtürschrank räumlich in praktisch 2 Zimmer getrennt ist (Schlaf- und Arbeitszimmer). Jetzt soll dieses große Zimmer (1,5 Zimmer) zusammen mit der großen Wohnküche, dem großen Badezimmer und den anderen Nutzflächen so wie eine WG zur alleinigen Nutzung vermietet werden. Wie ist das gemeint? Das 2. Zimmer (im Grundriss grün markiert) soll für eine Pflegekraft für meinen dementen Vater sicherheitshalber freigehalten werden, der zusammen mit meiner pflegenden Mutter in der Wohnung im Dachgeschoss wohnt. Die Wahrscheinlichkeit, dass jemals eine Pflegekraft dort einziehen wird, liegt bei 5%, da es genügend Wohnraum im DG bei meinen Eltern gibt. Es ist also eine reine Vorsichtsmaßnahme, das 2. Zimmer freizuhalten. Somit stehen dem Mieter volle 90 m² zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und das 2. Zimmer bleibt verschlossen (nach Absprache ggf. ebenfalls nutzbar). Für den unwahrscheinlichen Fall einer Pflegekraft, würde es ein Zusammenleben wie in einer WG geben, dann aber natürlich zu reduzierten Kosten, da dann korrekterweise die 1,5 Zimmer mit "halbierter" Küchen-, Bad-, Flur- und Wirtschaftsraum-Fläche "nur noch" 66 m² wären!

Nun zur eigentlichen Beschreibung:

Diese hochwertig und voll möblierte sowie luxuriös ausgestattete 1,5-Zimmer Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Rosenheim. Ein Aufzug erleichtert den Zugang, und die Wohnung ist barrierefrei gestaltet. Die Wohnung verfügt über eine sehr große und helle Wohnküche mit einer hochwertigen Luxus-Einbauküche. Das Badezimmer ist ebenso sehr großzügig gestaltet und beinhaltet ein Doppelwaschbecken, eine zentrale Badewanne und zusätzliche eine Dusche. Der große Wohnraum ist durch einen großen Stauraumschrank in ein Schlafzimmer und ein komfortables Arbeitszimmer aufgeteilt. Bei Interesse könnte im Arbeitszimmer auch eine Couch hineingestellt werden (statt kleinem Schrank), so dass ein Wohnzimmer integriert wäre. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Arbeits-/Wohnzimmer haben direkten Zugang zum Südbalkon (mit Blick in den grünen Innenhof und teilweisen Bergblick). Der große Flur mit ebenso großem Einbauschrank sowie der Wirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und Regal sorgen dafür, dass alle Gegenstände gut verstaut werden können und alles sehr funktional ausgestattet ist. Alle Zimmer haben integrierte und dimmbare Spots in der Decke. Beleuchtungssystem mit Spots an der Decke. Zwei Kellerräume können nach Absprache mitbenutzt werden. Ein Außenstellplatz ist in der Miete enthalten. Fahrradabstellmöglichkeiten befinden sich im gepflegten Innenhof. Haustiere sind nach Absprache erlaubt. Die Verfügbarkeit ist sofort gegeben.

Ausstattung

Die gesamte Ausstattung ist auf dem höchsten Wohnstandard. Klassische Luxus-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Einbaugeräten, komplett ebenerdiger Echtholzparkett, hochwertiges Lichtsystem, vollverblendete Einbauschränke, usw.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

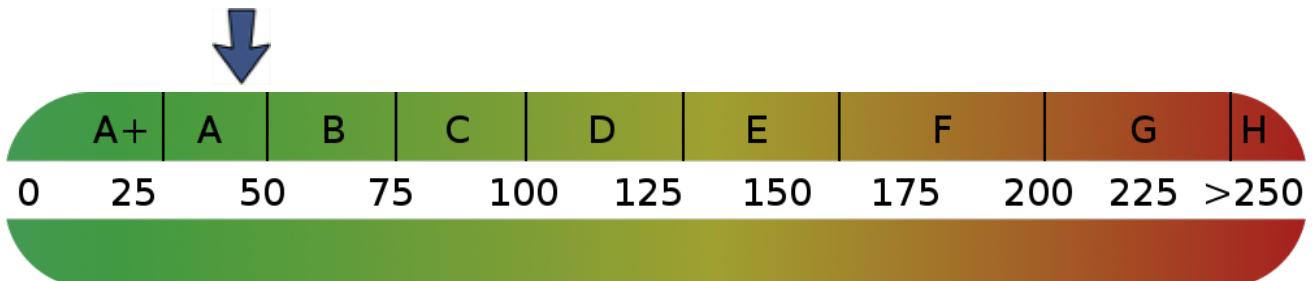
Ein großer Vorteil der Wohnung ist die zentrale Lage mit perfekter Anbindung an alles, was das Leben in der Stadt schön und praktisch macht. Fußläufige Entfernung zu Bäcker, Metzger, Imbissläden, Restaurants, Cafés, Eisdielen, Bars/Discotheken, Apotheken, Modegeschäften, der Fußgängerzone, dem Herbstfest, usw.. Ebenso kann der schön angelegte Inndamm sowie die Wege an der Mangfall zu Fuß in nur 5 Minuten erreicht werden, um sich bei Spaziergängen am Wasser und im Grünen zu erholen. Die FH und der Bahnhof sind mit dem Fahrrad in nur 8 Minuten erreichbar. Die Makrolage bietet bekanntermaßen auch eine Vielzahl an Bergen sowie viele Badesseen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

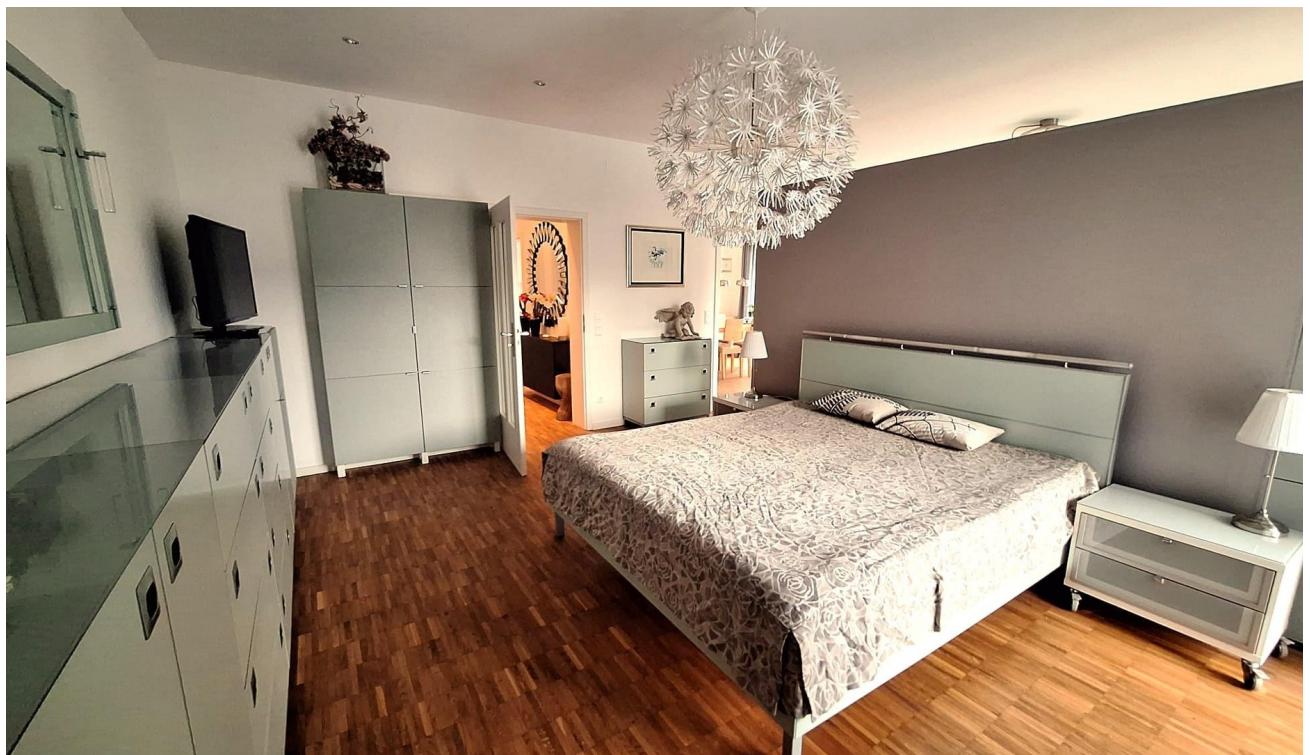


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Trennwand

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

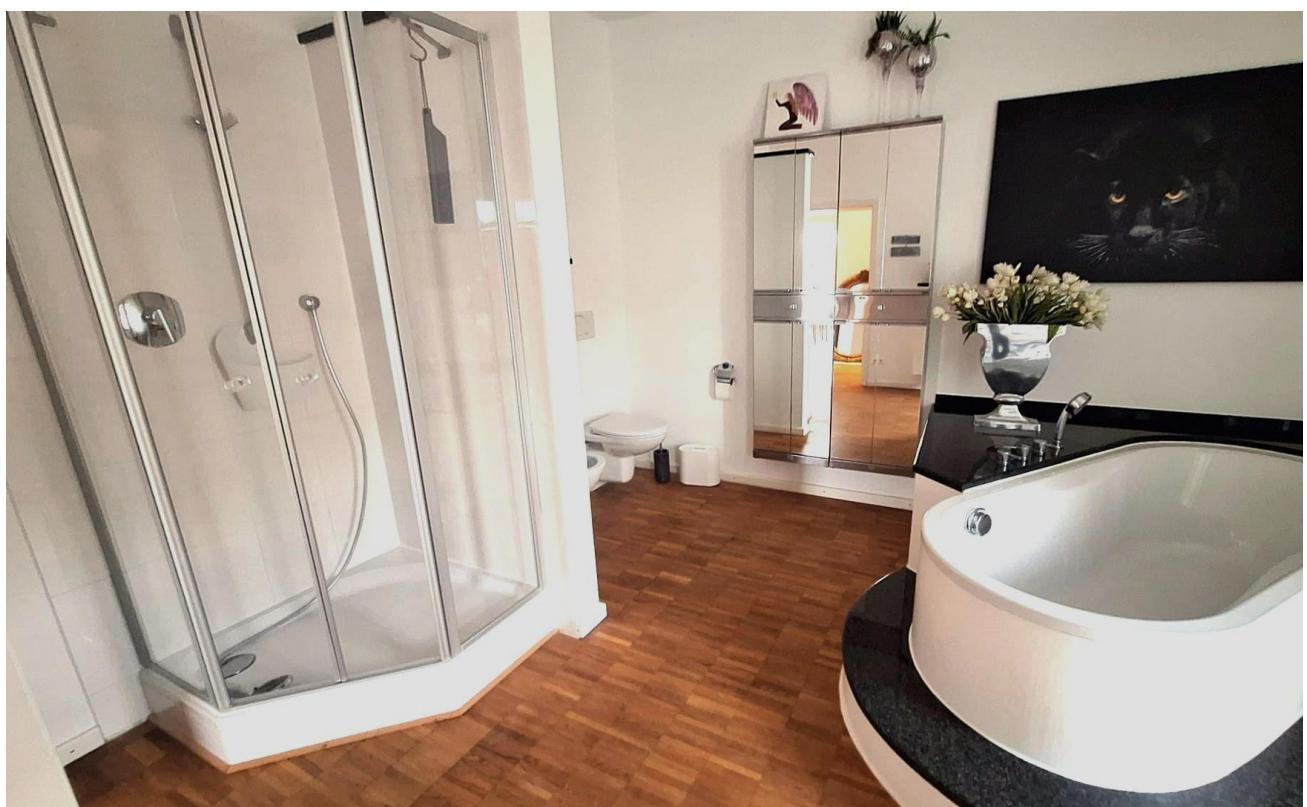


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Südbalkon (leider bewölkt)



Südbalkon (leider bewölkt)

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum



Wirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum



ohne-makler

Grundriss 2. OG

Exposé - Grundrisse

