

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rosenheim

**Zentral gelegenes Vierfamilienhaus auf großem Grund
mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. OM-424103

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.790.000 €**

Von-der-Tann-Straße 3a
83022 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.050,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	262,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	156,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf (provisionsfrei von Privat) steht ein bis Oktober 2026 befristet vermietetes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen auf einem großzügigen, quadratisch geschnittenen Gartengrundstück (1050 m²) in reizvoller Lage mitten in Rosenheim. Die Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger mit Fokus auf rentable Mieteinnahmen als auch für Projektentwickler und Bauträger, die das vorhandene Neubaupotenzial realisieren möchten.

Das Grundstück ist mit GFZ 1,2 als Bauland ausgewiesen. Anstatt des bestehenden Gebäudes wäre die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer potenziellen Wohnfläche von ca. 900 m² realisierbar, alternativ auch die Bebauung mit mehreren Stadtvillen (jeweils vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Das Vierparteienhaus, das im Jahr 1963 fertiggestellt wurde, bietet 262 m² Wohnfläche. Die Wohnungen wurden sukzessive zwischen 1999 und 2005 renoviert. Aktuell sind die Wohnungen bis 30.7.2026 bzw. 30.9.2026 befristet vermietet.

Auf den beiden identisch geschnittenen Wohntagen befinden sich jeweils eine Zweizimmerwohnung zu 53 m² und eine Dreizimmerwohnung zu 78 m². Die sehr ansprechend aufgeteilten Wohnungen sind aufgrund der vielen Fenster sehr hell und verfügen alle über einen Balkon mit attraktivem Blick auf den grünen Garten. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Weiteren Stauraum bietet der großzügige Dachboden. Zum Haus gehören außerdem zwei Einzelgaragen.

Die Fläche des nahezu quadratisch geschnittenen Grundstücks beträgt 1050 m². Auf der Nordseite des Hauses liegt die Einfahrt zu den beiden Garagen. Auf den anderen drei Seiten ist das Haus von einem grünen Garten mit alten Obstbäumen und gepflegten Büschen umgeben. Auch die Nachbargrundstücke bestehen zum größten Teil aus Gärten, so dass das Grundstück insgesamt sehr großzügig und naturverbunden wirkt.

Für die angebotene Immobilie sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Zum einen könnte das Mehrfamilienhaus als wertbeständige Kapitalanlage mit ansprechender Rendite weitervermietet werden. Bei Vollvermietung mit den aktuellen Mieten betragen die Bruttoeinnahmen des Hauses derzeit ca. 47.000 € pro Jahr. Nach Abzug der Nebenkosten (inkl. Heizung und kleinerer Erhaltungsaufwendungen) in Höhe von ca. 13.000 € pro Jahr erwirtschaftet das Haus einen jährlichen Ertrag von ca. 34.000 €. Zur Eigennutzung könnte man anstatt oder auch neben dem bestehenden MFH eine oder auch mehrere repräsentative Stadtvillen errichten. Drittens bietet das Grundstück mit seiner GFZ 1,2 durch Größe und Zuschnitt optimale Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Projektentwicklung, z.B. mit einem sehr attraktiven größeren Appartementhaus. Eine beispielhafte Grobplanung zeigt, dass unter Einhaltung der Abstandsflächen auf 4 Etagen 12 Apartments sowie ein spektakuläres Penthouse mit insgesamt über 900 m² Wohnfläche möglich wären. Die vorgeschriebenen 20 Parkplätze könnten in einer Tiefgarage untergebracht werden. Selbst bei diesen Dimensionen wäre das Haus auf drei Seiten immer noch von einer nennenswerten Gartenfläche umgeben. Auch die städtische Bauberatung schätzte dies unverbindlich als machbar ein.

Alle Angaben basieren auf den Informationen, die den Eigentümern zur Verfügung stehen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Objekt wird direkt von den Eigentümern provisionsfrei verkauft!

Lage

Die oberbayerische Stadt Rosenheim entwickelt sich zu einem immer gefragteren Wohn-, Wirtschafts- und Hochschulstandort. Dazu trägt die attraktive Lage zwischen Alpen und Seen ebenso bei wie ihre Rolle als wichtigster südostbayerischer Verkehrsknotenpunkt mit schnellen Bahn- und Autobahnverbindungen nach München, Salzburg und Innsbruck.

Die Von-der-Tann-Straße befindet sich in einer gefragten Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt mit sehr guter Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und Freizeitangebote sind in kurzer Distanz erreichbar. Das Grundstück liegt nah am Stadtzentrum, aber dennoch sehr ruhig. Es ist umgeben von Wohnhäusern unterschiedlicher Größe mit teils sehr großen Gärten und altem Baumbestand.

Für Berufspendler in jede Richtung liegt die Immobilie außerordentlich günstig in ca. 1 km Entfernung vom Rosenheimer Bahnhof. Bis zur A8 oder A93 fährt man ca. 10 Minuten, zur B15 Richtung Landshut und Regensburg 2 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – verschiedenste Supermärkte, Apotheken, Bäckereien – sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die zentrale Rosenheimer Fußgängerzone ist ca. 1 km entfernt, die nächste Bushaltestelle Richtung Stadtmitte ca. 200 m. In der unmittelbaren Umgebung findet man Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, ein Gymnasium sowie die Technische Hochschule Rosenheim.

Auch die Freizeitgestaltung kommt hier nicht zu kurz. Das Angebot umfasst Parks, Spielplätze, Schwimmbäder und die Anlagen des Sportbundes Rosenheim. Die Happinger Seen liegen nur wenige Kilometer entfernt, die Rosenheimer Hausberge können in etwa 30-40 Minuten mit dem Auto oder der Bahn angefahren werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	262,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gartenblick aus Südwest

Exposé - Galerie



Gartenblick nach Westen



Wohnzimmerblick EG Ost

Exposé - Galerie



Hausfront von der Straße



Gartenblick nach Westen/Herbst

Exposé - Galerie

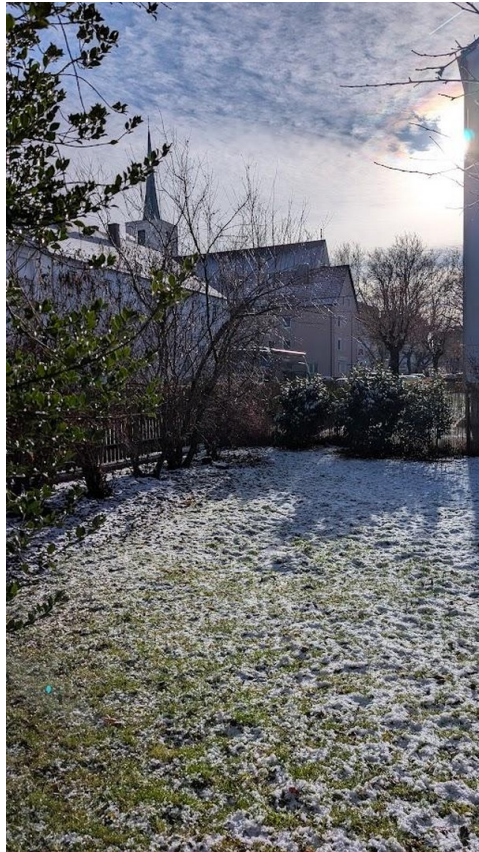


Gartenblick nach Westen/Winter



Gartenblick nach Westen

Exposé - Galerie



Gartenblick zur Kirche



Hinter dem Haus im Winter

Exposé - Galerie



Hausansicht aus Südwest



Apfelbäume im Garten

Exposé - Galerie



Blick von Balkon im OG



Wohnzimmer EG Ost

Exposé - Galerie



Küche OG West



Wohnzimmer OG West

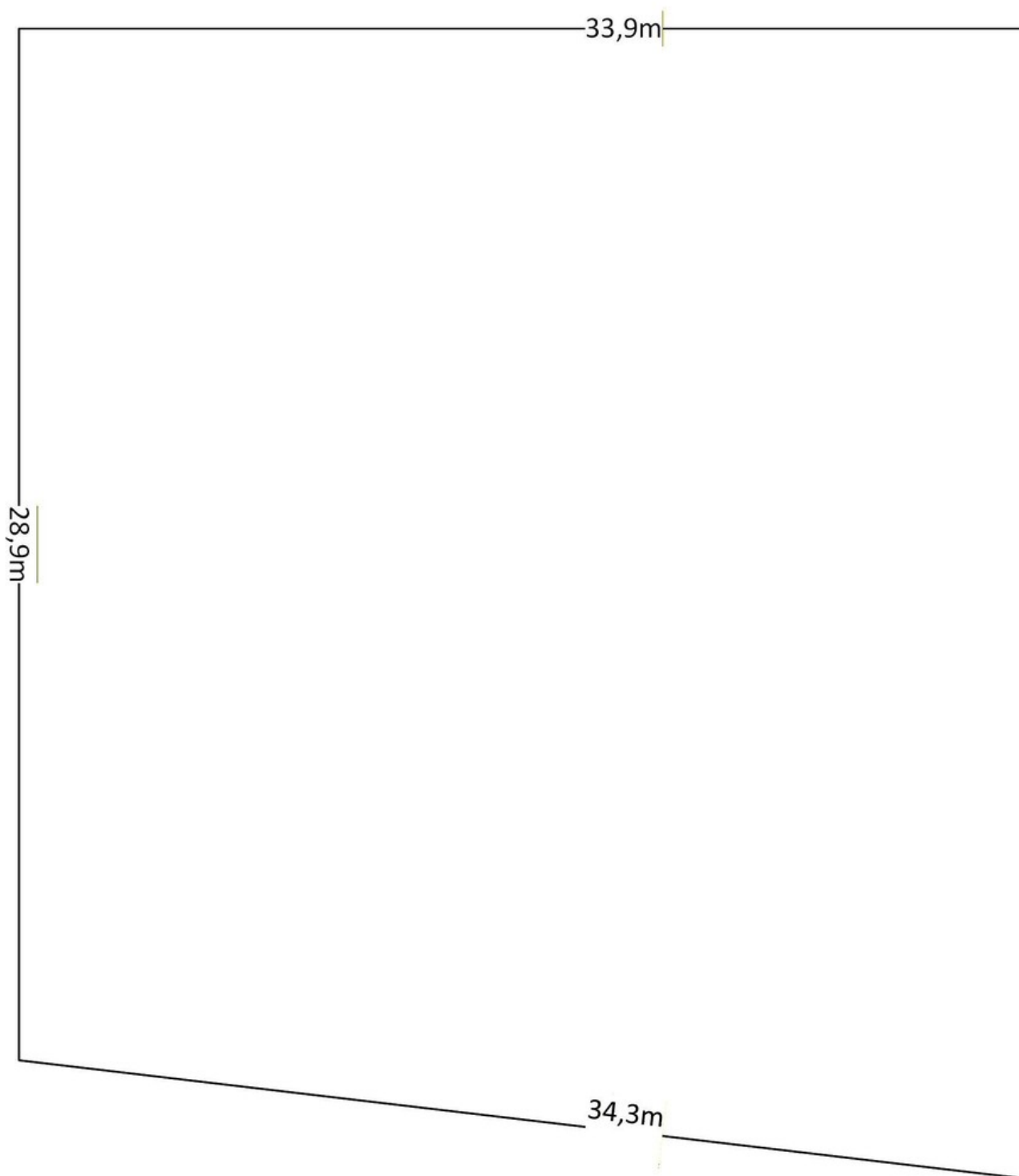
Exposé - Galerie



Garagen

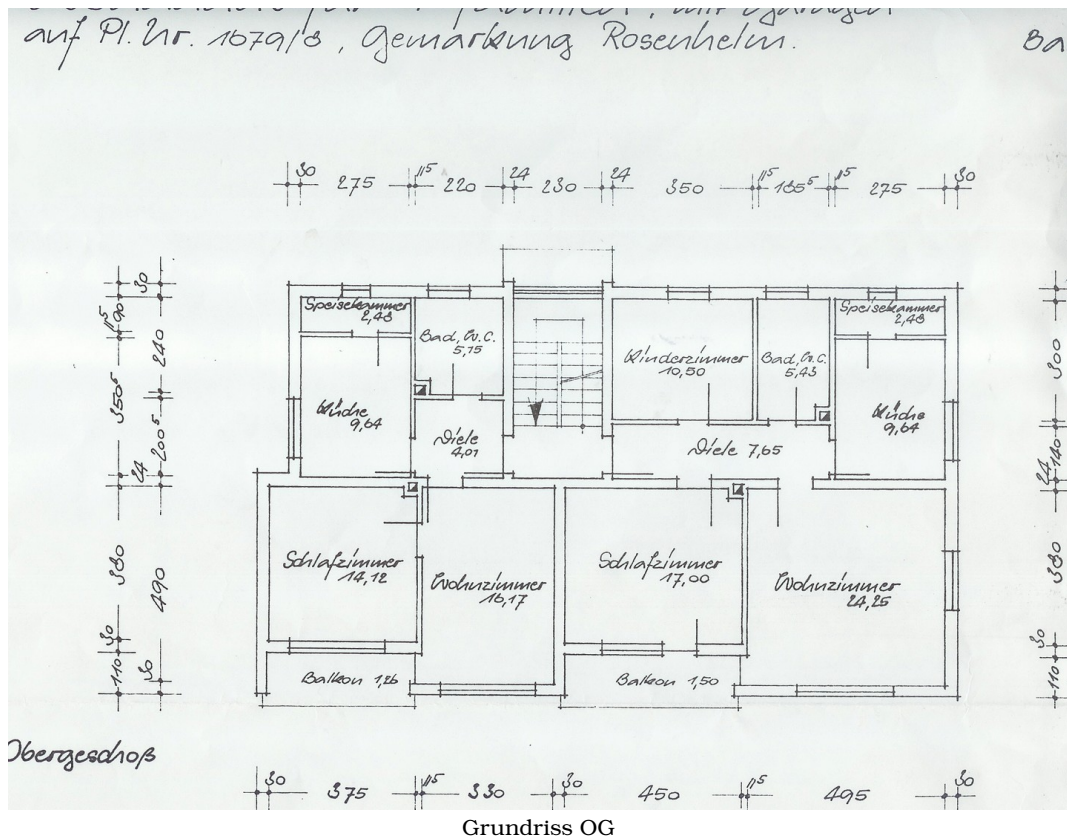
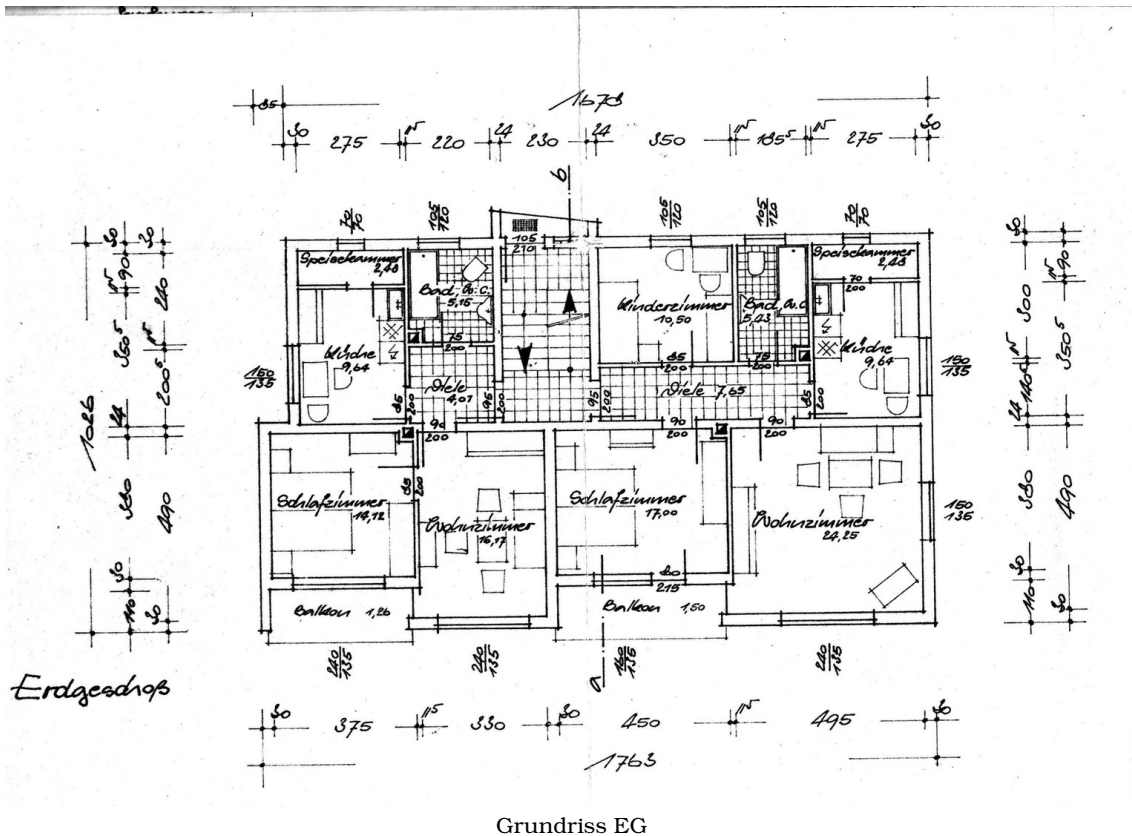
Exposé - Grundrisse

Von-der-Tannstrasse 3A



Abmessungen des Grundstücks

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



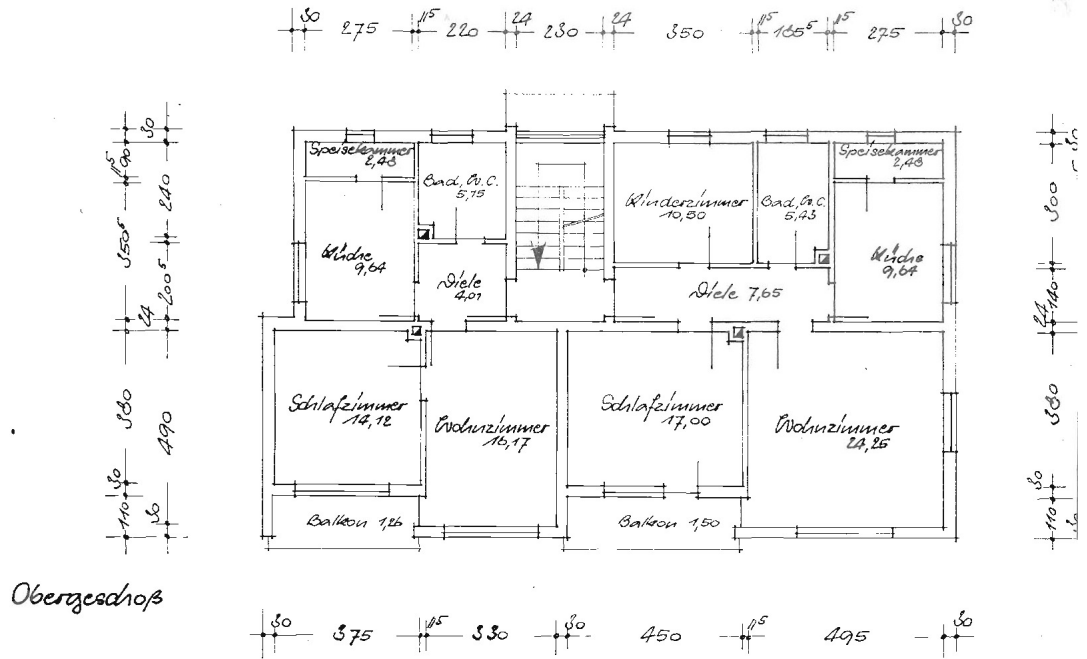
Parzellarplan

[illegible]

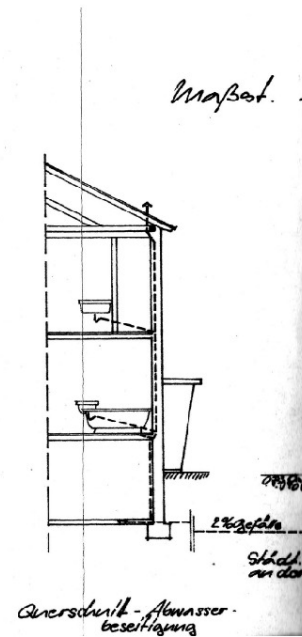
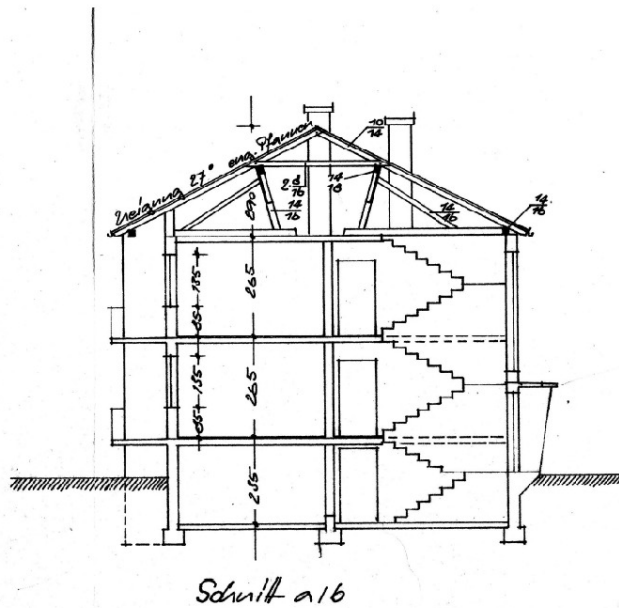
Exposé - Grundrisse

Wohnhaus für 4 Familien, mit Garagen
auf Pl. Nr. 1079/3, Gemarkung Rosenheim.

Bau



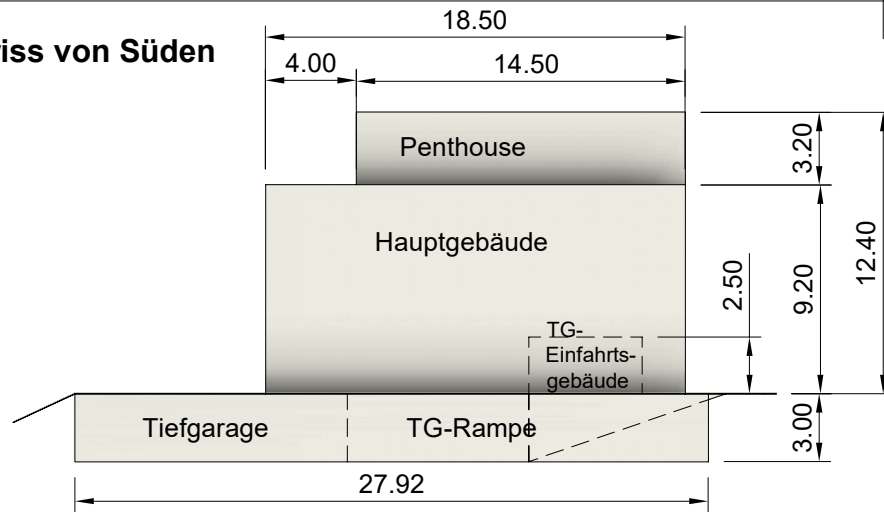
Exposé - Grundrisse



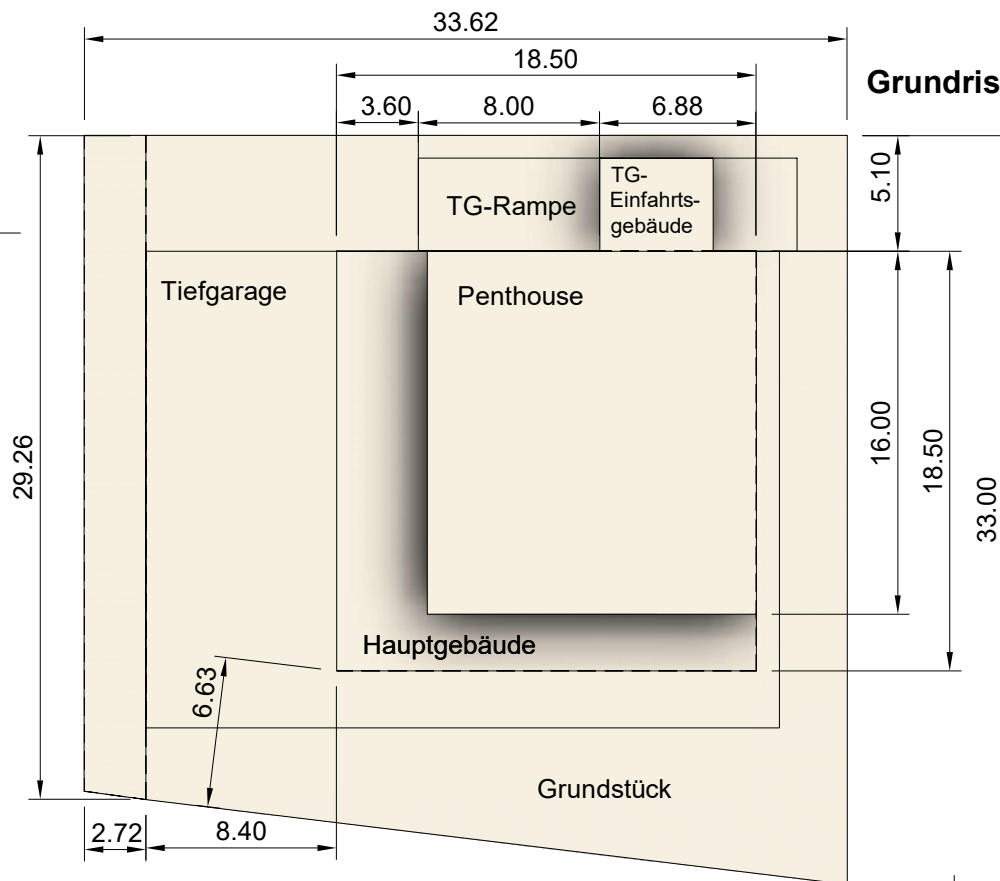
Exposé - Anhänge

1. Konzeption für Neubau

Aufriss von Süden



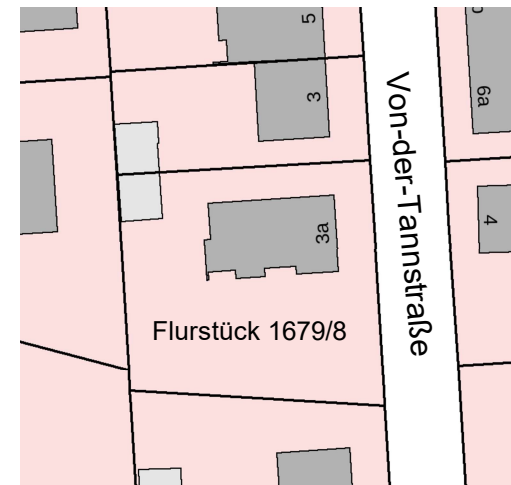
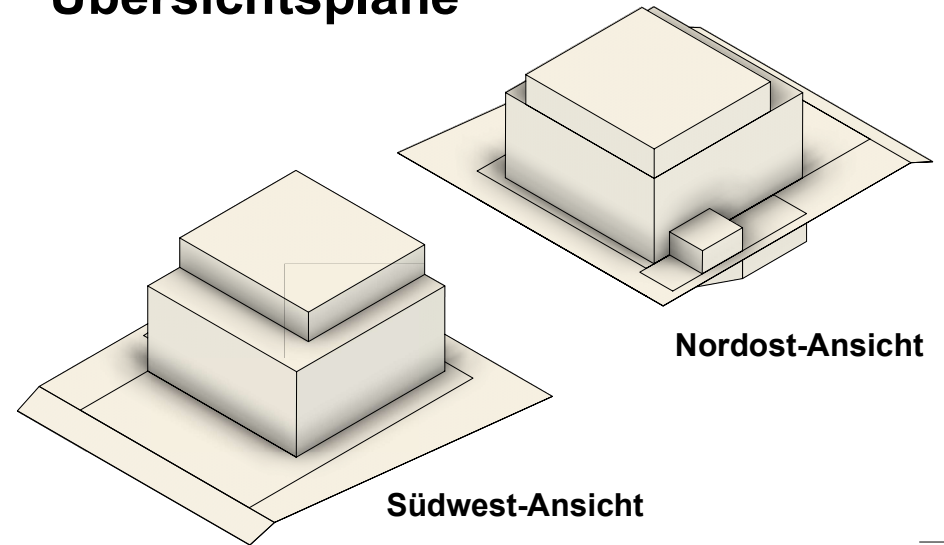
Grundriss



Bauvoranfrage Dezember 2025

Entwurf eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
auf dem Grundstück Von-der-Tannstraße 3a, Flurnr. 1679/8

Übersichtspläne



**Parzellarplan mit aktuellem
Altbestand**