

# Exposé

## Wohnung in Rosenheim

### Erstbezug nach Sanierung: Zentrale 3-Zimmer Wohnung mit sonnigen West-Balkon



Objekt-Nr. OM-424109

#### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Paul Beitinger

83022 Rosenheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	76,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	397 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Rosenheim-Ost mit sonnigen Westbalkon und Blick auf die Alpen.

Das Wohnzimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup> ist zentral gelegen und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich. Es befindet sich in einem modernisierten und gepflegten Zustand.

Die separate Küche verfügt über eine Fläche von etwa 8 m<sup>2</sup> und ist funktional nutzbar. Eine Modernisierung ist optional, jedoch nicht zwingend erforderlich.

Zwei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Die Räume sind gut geschnitten und direkt bewohnbar.

Das innenliegende Badezimmer sowie der separate Abstellraum sind funktional und gepflegt. Ergänzt wird das Angebot durch einen ca. 7 m<sup>2</sup> großen Balkon in Westausrichtung mit Alpenblick.

## Ausstattung

Die Fenster wurden kürzlich ebenfalls erneuert

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug

## Lage

Die Wohnung liegt im Rosenheimer Stadtteil Ost in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend, unweit der Loretowiese sowie des Klinikums.

Die Rosenheimer Innenstadt mit dem Max-Josefs-Platz ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar.

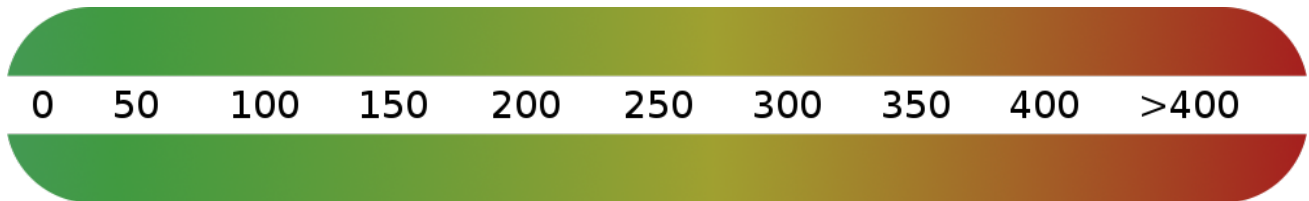
Mehrere Bushaltestellen mit regelmäßigen Verbindungen in die Innenstadt und zum Bahnhof befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



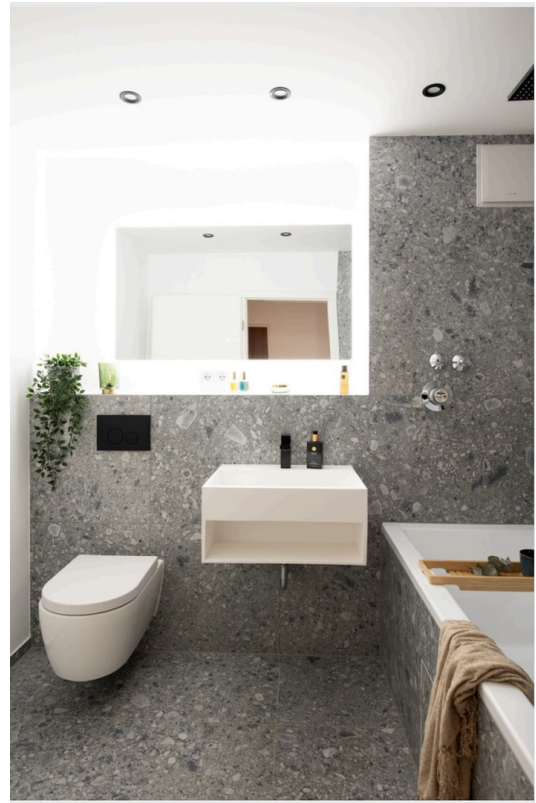
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

