

Exposé

Terrassenwohnung in Rosenheim

Erdgeschosswohnung mit Garten und Bergblick



Objekt-Nr. OM-440477

Terrassenwohnung

Verkauf: **609.000 €**

Ansprechpartner:
Sarah Vogl

83026 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	362 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei!

Diese moderne Erdgeschosswohnung aus Dezember 2021 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bauweise und ein komfortables Wohngefühl auf rund 97 m². Die Wohnung befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur fünf Parteien pro Eingang – ideal für alle, die Wert auf eine ruhige und angenehme Nachbarschaft legen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Küche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt in den eigenen, abgetrennten Garten, ideal zum Entspannen, für gesellige Abende oder als geschützter Rückzugsort im Grünen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Dank der barrierefreien Bauweise sowie eines vorhandenen Aufzugs ist die Immobilie für jede Lebensphase bestens geeignet.

Die Installation einer eigenen Waschmaschine ist sowohl im Badezimmer als auch alternativ im gemeinschaftlichen Waschraum möglich.

Moderne Ausstattungsdetails wie smarte Rollläden sowie die Möglichkeit zur Nachrüstung einer Wallbox am Tiefgaragenstellplatz (Stromanschluss bereits vorbereitet) sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Durch die verkehrsgünstige Lage eignet sich die Wohnung ideal für Pendler. Die nächste Autobahn als auch der Bahnhof Rosenheim sind in nur ca. 5 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Die Wohnung ist im Laufe des Jahres bezugsfrei und eignet sich sowohl ideal zur Eigennutzung, als auch als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in zeitgemäßem Ambiente.

Ausstattung

- KfW-55 Energieeffizienzstandard
- Barrierefreie Bauweise
- Aufzug
- privaten Gartenanteil-Südausrichtung
- Bodengleiche Dusche und Badewanne
- Wasserenthärtungsanlage
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Smarte Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz
- Ruhige Wohnanlage
- Bergblick
- Parkettboden
- Fußbodenheizung

- kontrollierte Wohnraumlüftung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Rosenheim, Aising. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur aus.

Besonders für Pendler ist die Lage äußerst interessant. Die nahegelegene Autobahnanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie München und Salzburg. Auch der Bahnhof Rosenheim ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen. Mehrere Buslinien befinden sich ebenfalls in direkter Nähe.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls gut angebunden.

Die Innenstadt von Rosenheim mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung in der Natur.

Diese Lage verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität in einer der gefragtesten Regionen Oberbayerns.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie

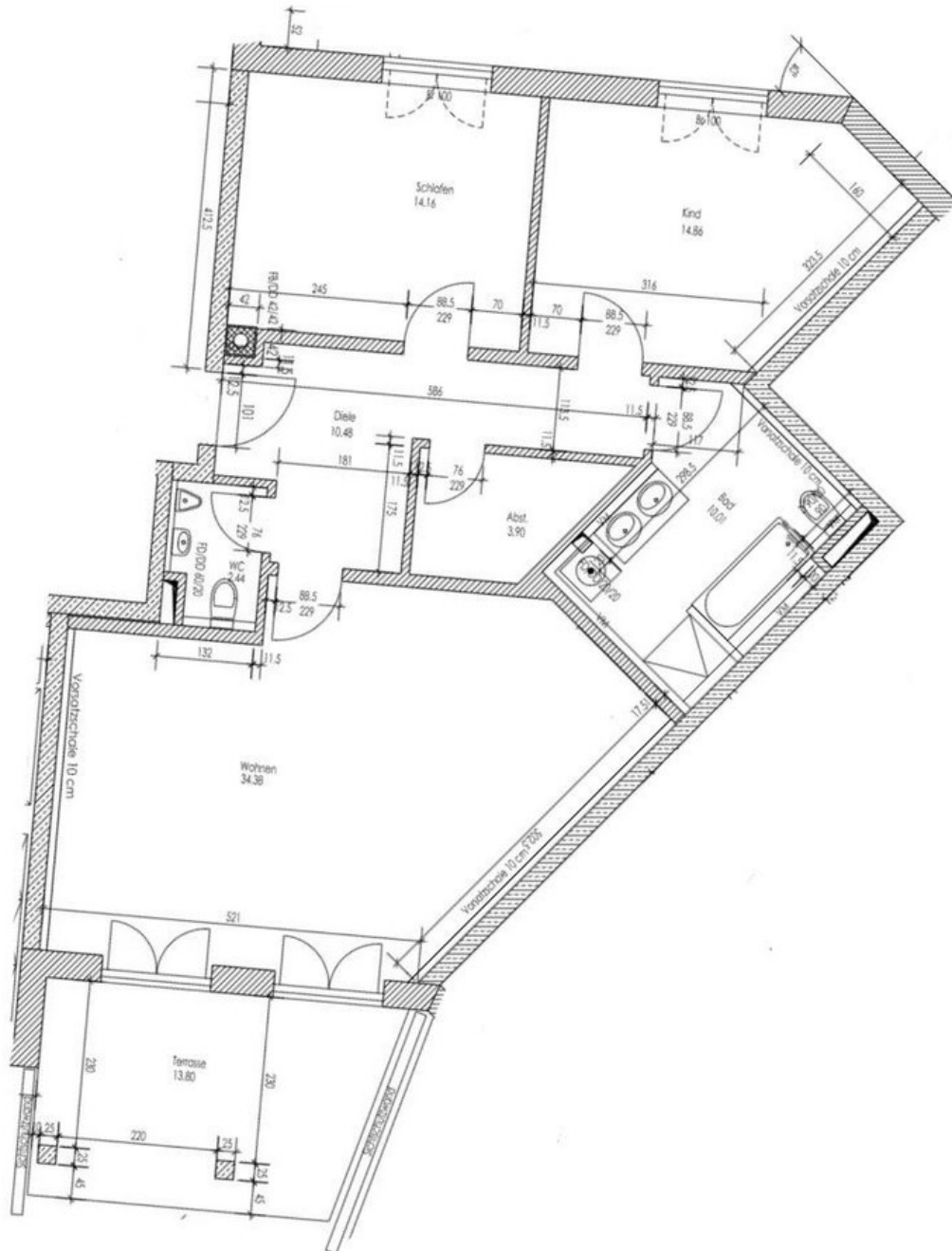


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss