

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rosenheim

**Neuwertige Stadtvilla Massiv großzügige Raumaufteilung  
Naturbaustoffe**



Objekt-Nr. OM-459124

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.320.000 €**

83022 Rosenheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf, KEINE PROVISION!

Wichtig:

Die Anfragen bitte mit Namen und Adresse versenden.

Makleranfragen nicht erwünscht!

Der Neubau wurde im Jahr 2018 errichtet und nach und nach fertiggestellt.

Die hochwertige Terrassen Überdachung + Carport im Jahr 2021 angebaut.

Im Jahr 2022 wurden die Terrasse und die Einfahrt gepflastert.

Ausstattung:

- Massive Bauweise aus Poroton Planziegel T10 Wandstärke - 42,5 cm
- Diffusionsoffen
- Voll unterkellert, weiß/schwarze Wanne - Wandstärke - 30 cm
- Wasserdichte Kellerfenster
- PV Vorbereitung
- Naturkalkputz und Naturkalkfarbe (keine Chance für Schimmelbildung)
- Dachdämmung mit Öko Holzfaserdämmplatten
- 3-fache Verglassung mit el. Rolladen
- Zimmertüren 211 cm hoch
- Fußschwellen, Fensterbänke innen, Terrassenbellag - aus Naturstein
- Carport und Terrassenüberdachung aus Alu mit VSG 10 mm Milch
- Naturholz Bergland-Parket 3-Schichten, EG Esche, OG Eiche
- 2 x Massivholztreppe Esche
- Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. Keller
- Heizung: moderner Gas-Brenner Junkers Bosch
- Großzügige Dusche im OG, extra lange Badewanne
- Infrarotkabine
- Fitnessraum im Keller mit Bodenheizung in Wohnraumqualität
- Videosprechanlage
- Extra lange Garage 7 m (zusätzlicher Stauraum)
- Obstgarten
- Hochwertiger Gartenhaus

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Rosenheim Ost

Zentrumsnah:

ca. 6 min. mit dem Auto, ca. 10 min. mit dem Fahrrad, ca. 30 min. zu Fuß

Kindergarten: 5 min. zu Fuß

Bäckerei: 7 min. zu Fuß

Norma ca. 15 min, Lidl ca. 17 min, Aldi ca. 20 min. zu Fuß

Bushaltestelle: 3 min. zu Fuß

Radwege, Wanderwege in direkter Nähe

Badeseen:

die Strände sind mit dem Fahrrad schnell erreichbar:

- Floriansee ca. 5 min.

- Happinger Ausee ca. 7 min.

- Happinger See ca. 12 min.

Autobahnanbindung in 6 km, ca. 10 min.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gästezimmer / EG



Gästebad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Infrarotkabiene

# Exposé - Galerie



Bad / OG



Fitnessraum / Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



KG