

Exposé

Wohnung in Rosenheim

4-Zimmer-Wohnung in Rosenheim mit separater Wohnküche, 2 Bädern u. 2 Balkonen



Objekt-Nr. OM-465525

Wohnung

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Wildbihler

Forststr. 24
83026 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet viel Platz für Familien, Paare mit größerem Raumbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit vier gut nutzbaren Zimmern, einer separaten Wohnküche mit Speisekammer sowie zwei Badezimmern. Zwei Balkone erweitern den Wohnbereich ins Freie und schaffen zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein besonderes Plus ist die Kombination aus guter Verkehrsanbindung und naturnaher Umgebung: Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar und macht die Wohnung auch für Pendlerinnen und Pendler Richtung München, Salzburg oder ins Rosenheimer Umland interessant. Gleichzeitig befinden sich der Mangfalldamm und nahegelegene Naherholungsbereiche praktisch um die Ecke – ideal zum Joggen, Radfahren, Spaziergehen oder Baden.

Der Wohnbereich wird durch einen 2026 eingebauten Kaminofen mit Energieeffizienzklasse A+ ergänzt. Dieser sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und wertet den Wohnraum zusätzlich auf.

Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. 14 m² großer, abschließbarer Kellerraum mit Metalltür, Licht und Steckdosen und bietet deutlich mehr Nutzungsmöglichkeiten als ein klassisches Kellerabteil.

Ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage befindet sich im Sondereigentum und kann zusätzlich erworben werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.

Die Wohnung wird derzeit eigengenutzt und kann nach Absprache innerhalb von ca. 2–3 Monaten übernommen werden.

Ausstattung

Fliesenboden, Vinylboden, Designboden, Kaminofen Energieeffizienzklasse A+

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Rosenheim mit sehr guter Alltags- und Verkehrsanbindung. Besonders attraktiv ist die fußläufige Nähe zum Bahnhof – ideal für Pendlerinnen und Pendler Richtung München, Salzburg oder ins Rosenheimer Umland. Auch die Innenstadt ist dadurch schnell und bequem erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Der Mangfalldamm sowie nahegelegene Grün- und Naherholungsbereiche befinden sich praktisch vor der Haustür und laden zum Joggen, Radfahren, Spaziergehen oder Baden ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien mit Café, Ärzte sowie eine Bushaltestelle befinden sich in der näheren Umgebung. Viele Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich dadurch bequem erledigen.

Die Autobahn ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Kaminofen

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Bad groß



Bad groß

Exposé - Galerie



Bad klein



Bad klein

Exposé - Galerie



Balkon groß



Balkon kein

Exposé - Galerie



Gebäude Aussenansicht



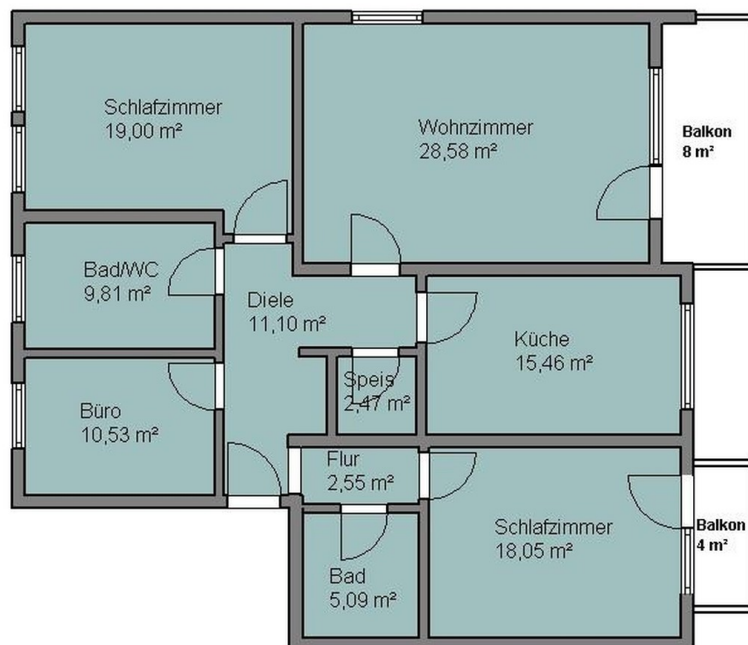
Gebäude Aussenansicht

Exposé - Galerie



Luftbild Standort

Exposé - Grundrisse



Diese Zeichnung wurde auf Basis des Originals erstellt, je nach dessen Qualität sind auch kleinere zeichnerische Abweichungen möglich.

Grundriss