

Exposé

Wohnung in Rosenheim

**Möblierte, großzügige 2 Zimmer-Wohnung, WG-geeignet,
Innenstadt, Südbalkon**



Objekt-Nr. OM-476070

Wohnung

Vermietung: **1.790 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Fuchsberger

Ellmaierstraße 6
83022 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	15.10.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	116,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	330 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige und großzügige und voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 116 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Rosenheim. Ein Aufzug erleichtert den Zugang, und die Wohnung ist barrierefrei gestaltet. Die Wohnung verfügt über eine sehr große und helle Wohnküche mit einer hochwertigen Luxus-Einbauküche (Granitarbeitsplatte). Das Badezimmer ist ebenso sehr großzügig gestaltet und beinhaltet ein Doppelwaschbecken, eine zentrale Badewanne und zusätzliche eine Dusche. Der große Wohnraum ist durch einen großen Stauraumschrank in ein Schlafzimmer und ein komfortables Arbeitszimmer aufgeteilt. Bei Interesse könnte im Arbeitszimmer auch eine Couch hineingestellt werden (statt kleinem Schrank), so dass ein Wohnzimmer integriert wäre. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Arbeits-/Wohnzimmer haben direkten Zugang zum Südbalkon (mit Blick in den grünen und ruhigen Innenhof). Der große Flur mit ebenso großem Einbauschränk sowie der Wirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und Regal sorgen dafür, dass alle Gegenstände gut verstaut werden können und alles sehr funktional ausgestattet ist. Alle Zimmer haben ein Lichtsystem mit integrierten und dimmbaren Spots in der Decke. Zwei Kellerräume können in begrenztem Umfang und nur nach Absprache mitbenutzt werden. Ein Außenstellplatz ist in der Gesamtmiete enthalten. Optional steht für ein kleineres Zweifahrzeug ein 2. Stellplatz im Car-Port zur Verfügung. Haustiere sind nach Rücksprache erlaubt. Die Wohnung ist ab 15. Oktober verfügbar.

Ausstattung

Die gesamte Ausstattung ist auf dem höchsten Wohnstandard. Klassische Luxus-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Einbaugeräten, komplett ebenerdiger Echtholzparkett, hochwertiges Lichtsystem, vollverblendete Einbauschränke, usw.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Ein großer Vorteil der Wohnung ist die zentrale Lage mit perfekter Anbindung an alles, was das Leben in der Stadt schön und praktisch macht. Fußläufige Entfernung zu Bäcker, Metzger, Imbissläden, Restaurants, Cafés, Eisdielen, Bars/Discotheken, Apotheken, Modegeschäften, der Fußgängerzone, dem Herbstfest, dem Krankenhaus usw.. Ebenso kann der schön angelegte Inndamm sowie die Wege an der Mangfall zu Fuß in nur 5 Minuten erreicht werden, um sich bei Spaziergängen am Wasser und im Grünen zu erholen. Die FH und der Bahnhof sind mit dem Fahrrad in nur 8 Minuten erreichbar. Die Makrolage bietet bekanntermaßen auch eine Vielzahl an Bergen sowie viele Badeseen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Trennwand

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wohnzimmer - Überblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Option Bett (WG)

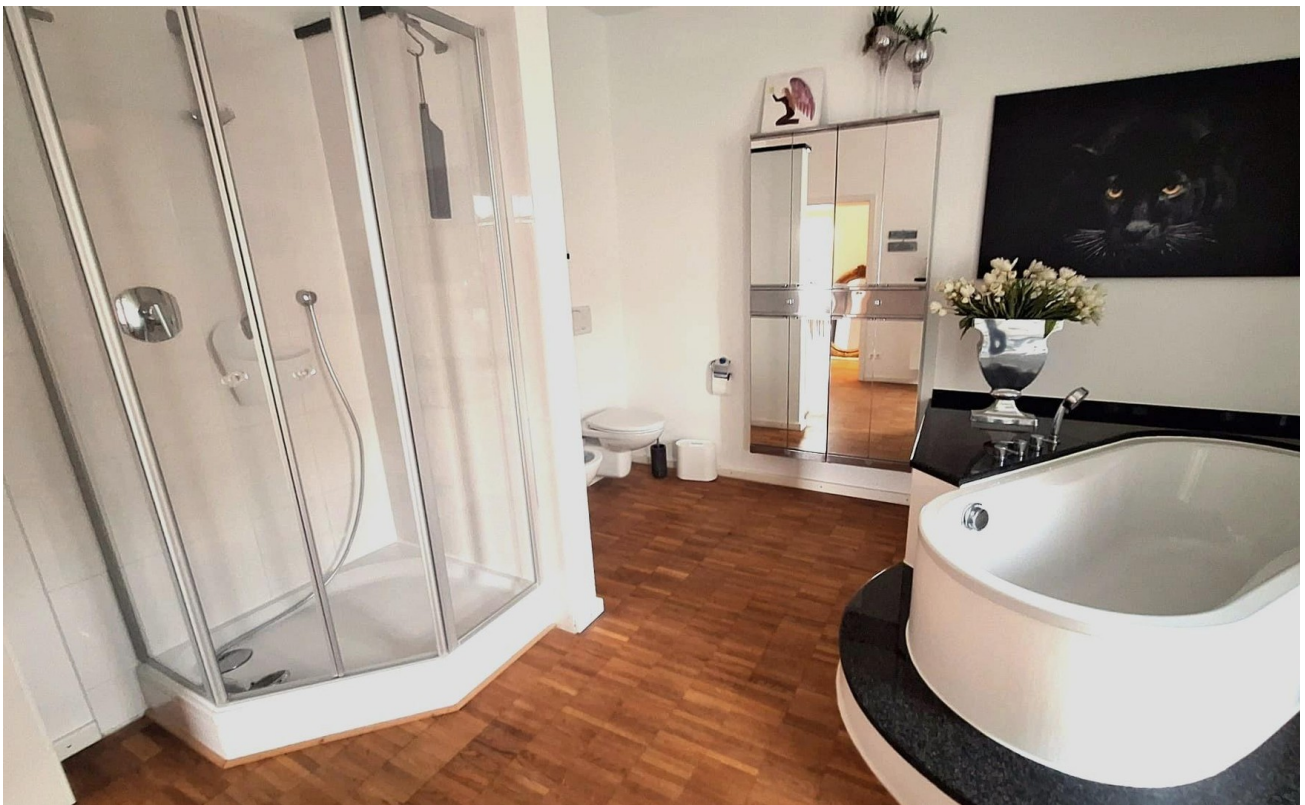


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Südbalkon (leider bewölkt)



Südbalkon (leider bewölkt)

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum



Wirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum




ohne-makler

Grundriss 2. OG

Exposé - Grundrisse

