

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rosenheim

**Reizende, behagliche EG-Wohnung mit Terrassengarten,  
TG Stellplatz optional, Rosenheim Aisingerwies**



Dr. Schwarz  
dr-schwarz@gmx.net  
0172 85 33 696

Objekt-Nr. OM-263130

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **357.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Schwarz  
Mobil: 0172 8533696

Arnulfstraße 42  
83026 Rosenheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	214 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese reizende und behagliche EG-Wohnung im Süden von Rosenheim, in der Aisingerwies, erfüllt vielleicht Ihren Traum des eigenen Lebensraumes. Die Wohnung befindet sich in einem 1992 in massiver Ziegelbauweise erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten und kann provisionsfrei vom Eigentümer erworben und kurzfristig bezogen werden.

Die Wohnung ist nahezu neuwertig, altersgerecht und liegt in einer sehr ruhigen und gepflegten Wohn- und Grünanlage.

Zu der optimal geschnittenen Wohnung gehören zwei helle Zimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Tageslicht, eine Küche und ein zentral gelegener Flur mit praktischer Nische. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die nach Westen ausgerichtete, geschützte Terrasse und einen Gartenbereich von insgesamt ca. 27 m<sup>2</sup> – dies ist ein „guter Platz für die Seele“. Und das Kellerabteil bietet ausreichend zusätzlichen Stauraum.

Es wurde mehrmals modernisiert - 2003 neuer Parkettboden, 2020 neue Bad-Utensilien und 2023 Neuverlegung der Terrasse, Erneuerung einer Jalousie und Malerarbeiten in der gesamten Wohnung.

- Terrassengarten mit ca. 27 m<sup>2</sup> zur exklusiven Nutzung
- Geräumiges Kellerabteil mit 10,5 m<sup>2</sup>
- Großer Wäschetrockenraum im Kellergeschoss
- Gemeinschaftlich genutzter, verschließbarer Fahrradraum
- Solide Bauweise mit Ziegelmauerwerk
- Alle Fenster und Terrassentüren isolierverglast und mit Rollläden ausgeführt
- Die Anordnung der Räume und Fenster erlaubt angenehmes und wirksames (Quer-)Lüften der gesamten Wohnung
- Aufgrund der geringen Etagenanzahl wurde kein Lift eingebaut
- Angenehme und kostenbewußte Eigentümergemeinschaft
- Seit Errichtung und Verkauf der Wohnanlage wird diese bis heute unverändert und durchgängig von der gleichen Hausverwaltung betreut

Unter Einbeziehung der anteiligen, aktuellen Investitionsrücklage (IRL) und des Gartens in die Wertermittlung ergibt sich eine kalkulatorische Fläche von ca. 63 m<sup>2</sup> und somit ein Preis von rund 5.650 €/m<sup>2</sup>.

\*\*\*\*\* Option: Tiefgaragen-Stellplatz \*\*\*\*\*

Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann, muss aber nicht zusätzlich zur Wohnung erworben werden.

\*\*\*\*\*

Die Wohnung ist leerstehend und kann kurzfristig bezogen werden - Sie werden sich darin sehr wohlfühlen.

## Ausstattung

- Heizung und Warmwasser durch Fernwärme der Stadtwerke Rosenheim
- Badezimmer mit Tageslicht und offenbarem Fenster
- Stahl-Email-Badewanne in Wannenträger eingesetzt
- Anschluss für eine Waschmaschine im Bad
- Fliesen in Bad und Küche und Parkett in den übrigen Räumen vollflächig verklebt

- Nach Westen ausgerichtete Terrasse mit kleinem, eigenem Garten (Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen)

- Fensterbänke in Marmor

- Kabelanschluss für TV und Radio

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei Interesse an der Wohnung, Fragen dazu oder dem Wunsch zur Besichtigung rufen Sie mich bitte an oder schicken Sie ein Mail. Ich melde mich dann bei Ihnen zur weiteren Klärung und Abstimmung.

Dr. Schwarz

dr-schwarz@gmx.net

dr-schwarz[at]gmx.net

0172 85 33 696

## Lage

Die Wohnung liegt in einer kleinen Wohnanlage im südlichen Teil von Rosenheim, Ortsteil Aisingerwies, und erlaubt gepflegtes Wohnen in einer hübschen und ruhig gelegenen Wohngegend. Die geschützte Lage der Wohnung, die gelungene Anordnung der Räume und die natürliche Umgebung prägen die angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung ist ein Refugium - ideal für jene, die entspannende Ruhe nahe dem Zentrum von Rosenheim schätzen und zugleich eine verkehrstechnisch gute Anbindung benötigen.

Und wenn's mehr Abwechslung, Lebendigkeit und Infrastruktur sein soll - kein Problem: zu Fuß, per Fahrrad, ÖPNV oder eigenem Fahrzeug geht's rein in die Stadt Rosenheim oder raus in die Natur, an einen der vielen Seen und in die Berge.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer I

# Exposé - Galerie



Terrasse Garten I



Terrasse Garten II

# Exposé - Galerie



Terrasse Garten III



Wohnzimmer II

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer III



Bad I

# Exposé - Galerie



Bad II



Bad III

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II

# Exposé - Galerie



Küche I



Küche II

# Exposé - Galerie



Küche III



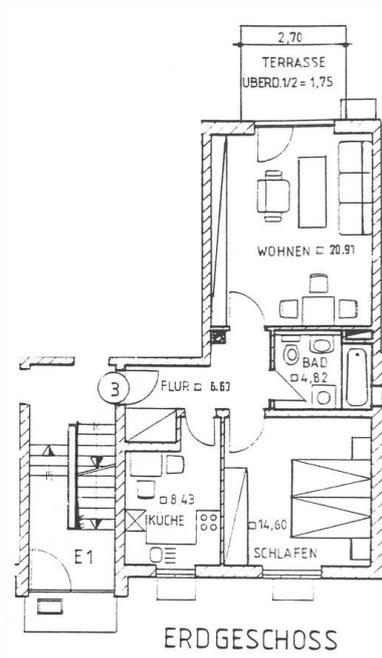
Flur

# Exposé - Galerie



EG-Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Wohnung Plan