



## Charmantes Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage in Rosenheim OT Fürstätt



Objektkennung 7027  
83024 Rosenheim

**Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.**  
Rathausstr. 12, 83727 Schliersee



## Eckdaten

Baujahr:	1974
<b>Zimmer:</b>	<b>6+Kü+Bad</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 131,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche:</b>	<b>ca. 386 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche:	ca. 45 m <sup>2</sup>
Verfügbar:	Nach Vereinbarung
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett, PVC
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Du- sche, Fenster
Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja

Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	144 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Kaufpreis:</b>	<b>649.000,00 €</b>

## Käuferprovision

Provisionsfrei

## Hinweis

**Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.**



## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Reiheneckhaus in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone im begehrten Ortsteil Fürstätt. Die Immobilie verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einem durchdachten Raumangebot und bietet somit perfekten Platz für Paare und Familien mit Kindern.

### **\*\*Lage:\*\***

Das Haus besticht durch seine ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Zone, die ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Umfeld schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle ist auf der anderen Straßenseite. Die grüne Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten und gemütlichen Spaziergängen ein.

### **\*\*Raumaufteilung:\*\***

#### **\*Erdgeschoss:\***

- Willkommen im Eingangsbereich mit Garderobe
- Praktisches Gäste-WC
- Küche inkl. EBK und neuwertigen E-Geräten
- Großzügiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zur sonnigen Südterrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt
- Geschützter Gartenbereich, ideal für Kinder zum Spielen und für gesellige Grillabende

#### **\*1. Obergeschoss:\***

- Zwei helle Kinderzimmer, die viel Platz für Spiel und Lernen bieten
- Großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon – perfekte Rückzugsmöglichkeit
- Großes, lichtdurchflutetes Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC

#### **\*Dachgeschoss:\***

- Ausgebautes Dachgeschoss mit großzügigem Studio, das vielseitig genutzt werden kann (z.B. als Arbeitszimmer oder Freizeitbereich)
- Zusätzliches Zimmer mit Dachflächenfenster – ideal für Gäste, Büro oder als weiteres Kinderzimmer
- Praktischer Abstellraum unter der Dachschräge mit Potenzial für den Ausbau einer weiteren Nasszelle

#### **\*Keller:\***

- Vollständig unterkellert mit ausreichend Stauraum
- Heizraum (Gas-Zentralheizung von 1995)
- Waschkeller
- Geräumiger Hobbyraum mit Oberlicht, der als Spielzimmer oder Werkstatt genutzt werden kann



**\*\*Ausstattung:\*\***

- Elektrische Rollos und eine elektrische Markise im Wohnzimmer sorgen für Komfort und Schatten
- Balkon im Obergeschoss ebenfalls mit Markise ausgestattet
- Hochwertiger Echtholzparkettboden im Wohnzimmer, Flur des Ober- und Dachgeschosses
- Teppichboden in den Schlafräumen und im Dachgeschoss
- Fensterbänke aus massivem Holz

**\*\*Sonstiges:\*\***

- An der Ostfassade befindet sich eine Außendämmung, die zur Energieeffizienz beiträgt
- Bequemer Zugang zur Garage vom Garten aus
- Raumhöhe im Erdgeschoss und Obergeschoss beträgt 2,50 m und verleiht den Räumen ein großzügiges und luftiges Ambiente.

**\*\*Fazit:\*\***

Dieses charmante Haus in Fürstätt bietet eine hervorragende Kombination aus Wohnraum, Komfort und Lage. Ob als gemütliches Familiennest oder als modernes Zuhause für Paare – hier werden Sie sich schnell wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

**\*\*Kontakt:\*\***

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

- Reiheneckhaus
- Ca. 131m<sup>2</sup> Wohnfläche (141m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche)
- Ca. 368m<sup>2</sup> Grund
- 6 Zi. + Küche + Bad
- EBK und E-Geräte
- Gäste-WC
- Voll unterkellert
- Echtholzparkett, Teppichböden, Fliesen
- Süd-Balkon
- Süd-Terrasse
- Süd- und Ostgarten
- Sonnig und ruhig
- Einzelgarage
- Gartenhäuschen
- Fensterbänke aus massivem Holz
- Provisionsfrei für den Käufer



## Lagebeschreibung

Fürstätt ist ein Stadtteil der Stadt Rosenheim, der im oberbayerischen Landkreis Rosenheim liegt. Die Lage von Fürstätt zeichnet sich durch eine günstige Anbindung an die umliegenden Verkehrswege aus. Es liegt etwa zwei Kilometer nordwestlich der Stadtmitte von Rosenheim, was eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und der dortigen Einrichtungen gewährleistet.

Die Anbindung an das Straßennetz ist hervorragend; die Bundesstraße B15 und die Autobahn A93 sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch ist Fürstätt sowohl für Pendler als auch für Reisende gut zu erreichen. Die Verkehrsanbindung wird zudem durch regelmäßige Busverbindungen ergänzt, die den Stadtteil mit dem öffentlichen Nahverkehr erschließen.

Fürstätt ist von einer überwiegend ruhigen Wohnlage und einer angenehmen infrastrukturellen Ausstattung geprägt. Der Stadtteil bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege in der näheren Umgebung. Die naturnahe Lage in der Nähe der Mangfall, einem Nebenfluss der Isar, bietet den Bewohnern zudem attraktive Erholungsgebiete.

Ein weiterer Vorteil von Fürstätt ist die abwechslungsreiche Infrastruktur. In der Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeitangebote, die den Bedürfnissen der Anwohner gerecht werden. Auch die sozialen Einrichtungen, wie Kindergärten und Schulen, sind in der Umgebung vorhanden, was den Stadtteil besonders für Familien attraktiv macht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Fürstätt in Rosenheim eine attraktive Wohnlage bietet, die sowohl ruhiges Wohnen als auch eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur ermöglicht. Die Kombination aus Natur, Erholungsmöglichkeiten und einer guten Verkehrsanbindung macht Fürstätt zu einem beliebten Stadtteil in Rosenheim.

Fürstätt bietet eine angenehme Mischung aus sportlichen, kulturellen und naturnahen Freizeitmöglichkeiten, die sowohl für Einzelpersonen als auch für Familien ansprechend sind. Die Kombination aus Erholungsgebieten und Freizeitaktivitäten macht den Stadtteil attraktiv für Bewohner aller Altersgruppen.



## Sonstiges

### ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur **s c h r i f t l i c h e** Anfragen bearbeitet werden.

Es fällt keine Makler Provision durch den Käufer an.

Die Verkäufer übernehmen die Maklercourtage.

Wir handeln im qualifizierten Alleinauftrag.

Alle Angaben nach bestem Wissen.

Die in unserem Angebot gemachten Angaben basieren auf uns erteilten Informationen.

Wir bemühen uns, über Objektdaten und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Irrtum vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation und gilt als Objektnachweis.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Bei weiteren Fragen und für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.





Wohnzimmer

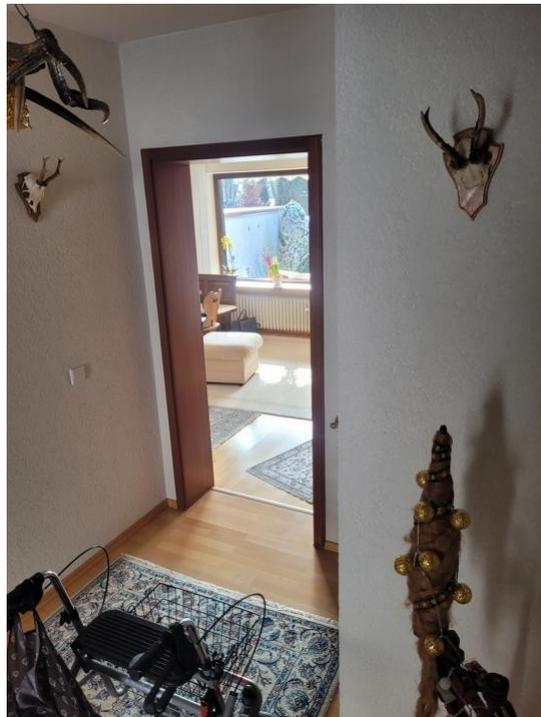


Wohnzimmer





Terrasse Süd



Flur





Küche1



Gäste-WC EG



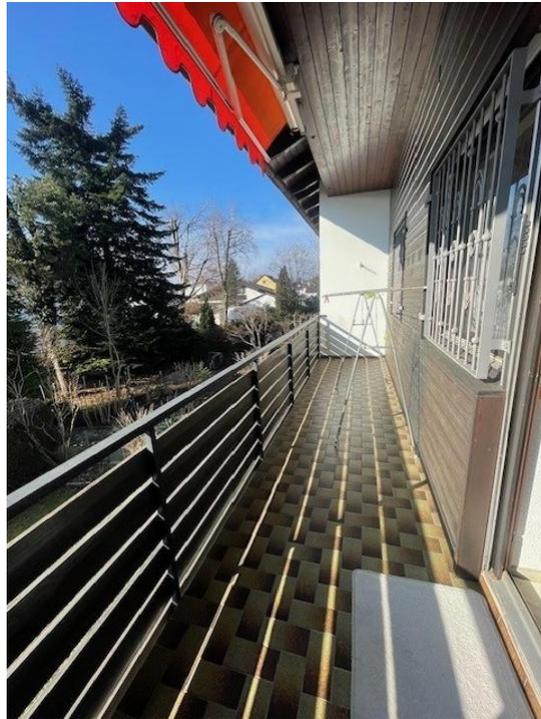


Bad 1. OG



Bad 1. OG





Balkon



von oben





Schlafzimmer



Gäste





DG



Ausgebautes DG





Apartment im DG



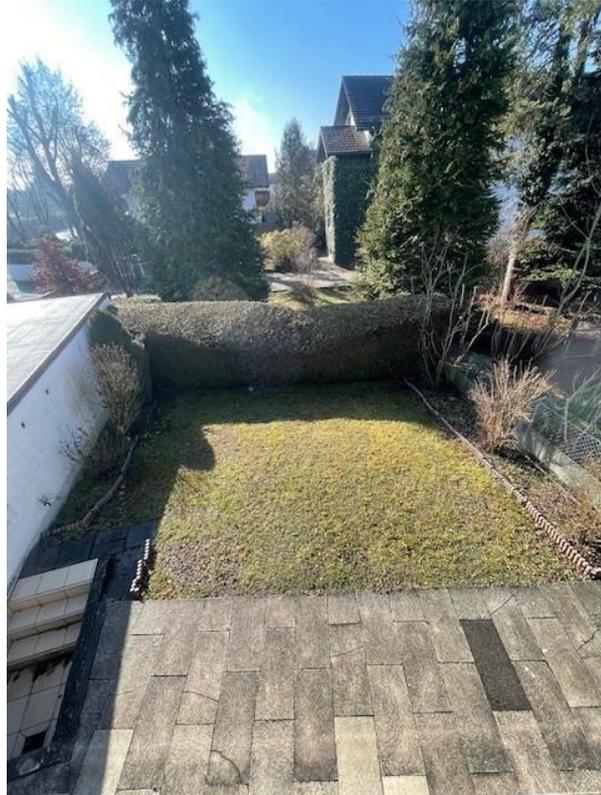
Büro im DG





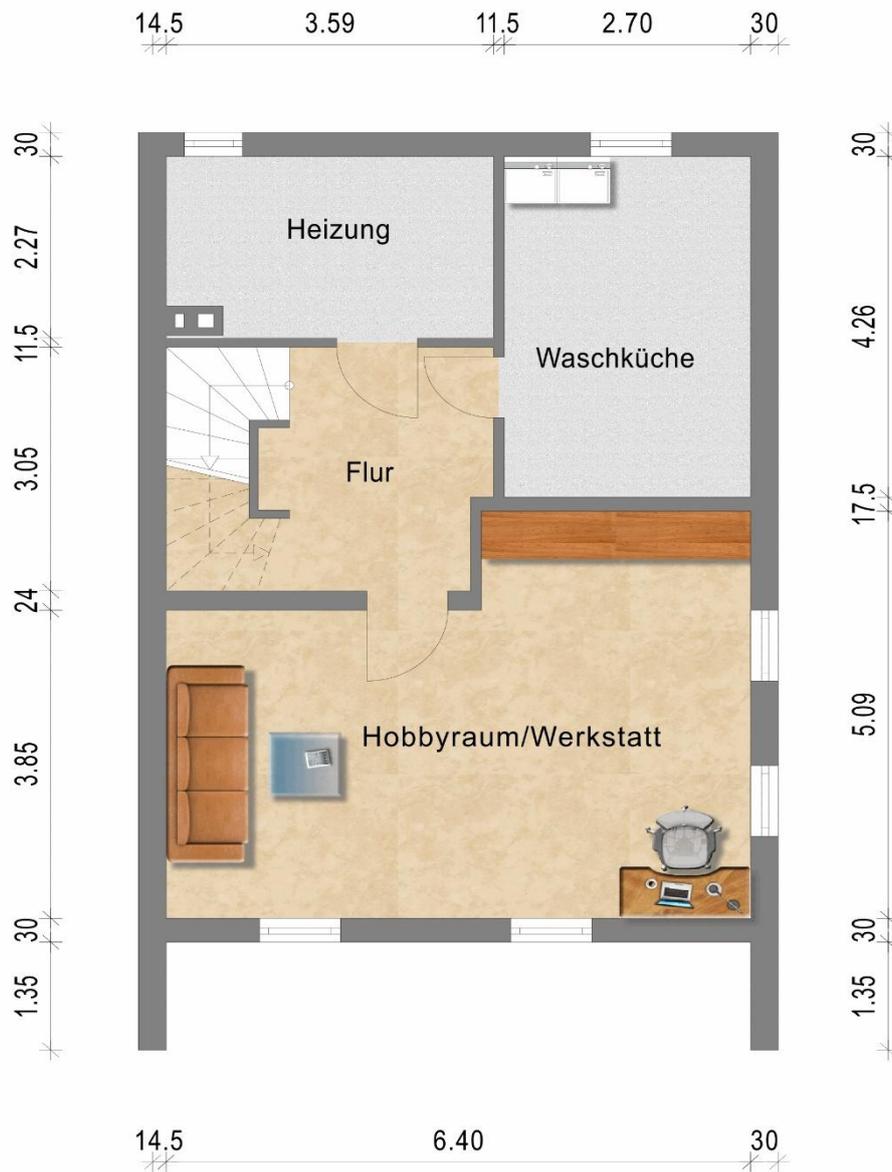
Objektkennung 7027  
83024 Rosenheim

Immobilien  
Schliersee  
Eveline Oetzel e.K.

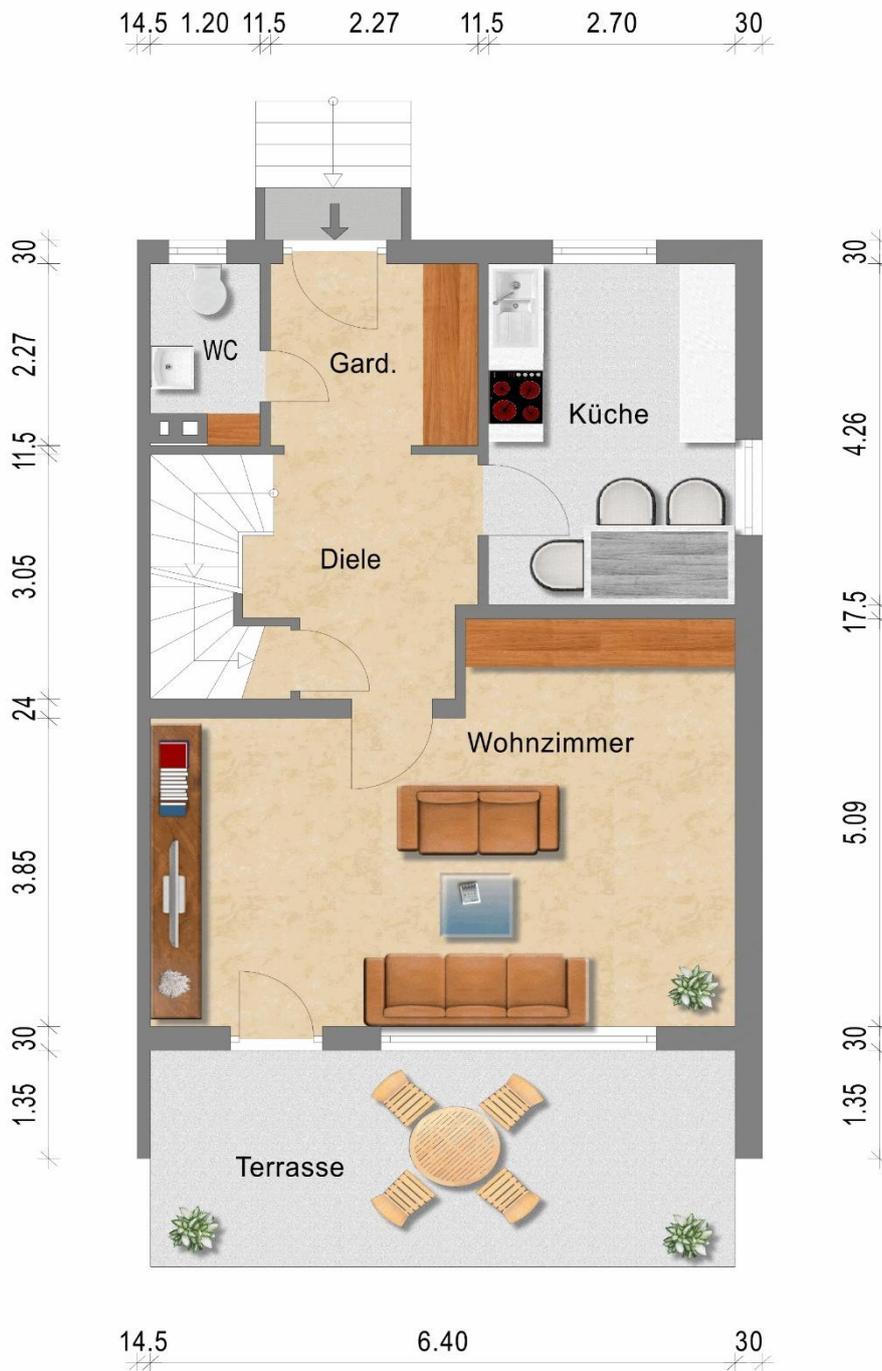


© FLOWFACT GmbH

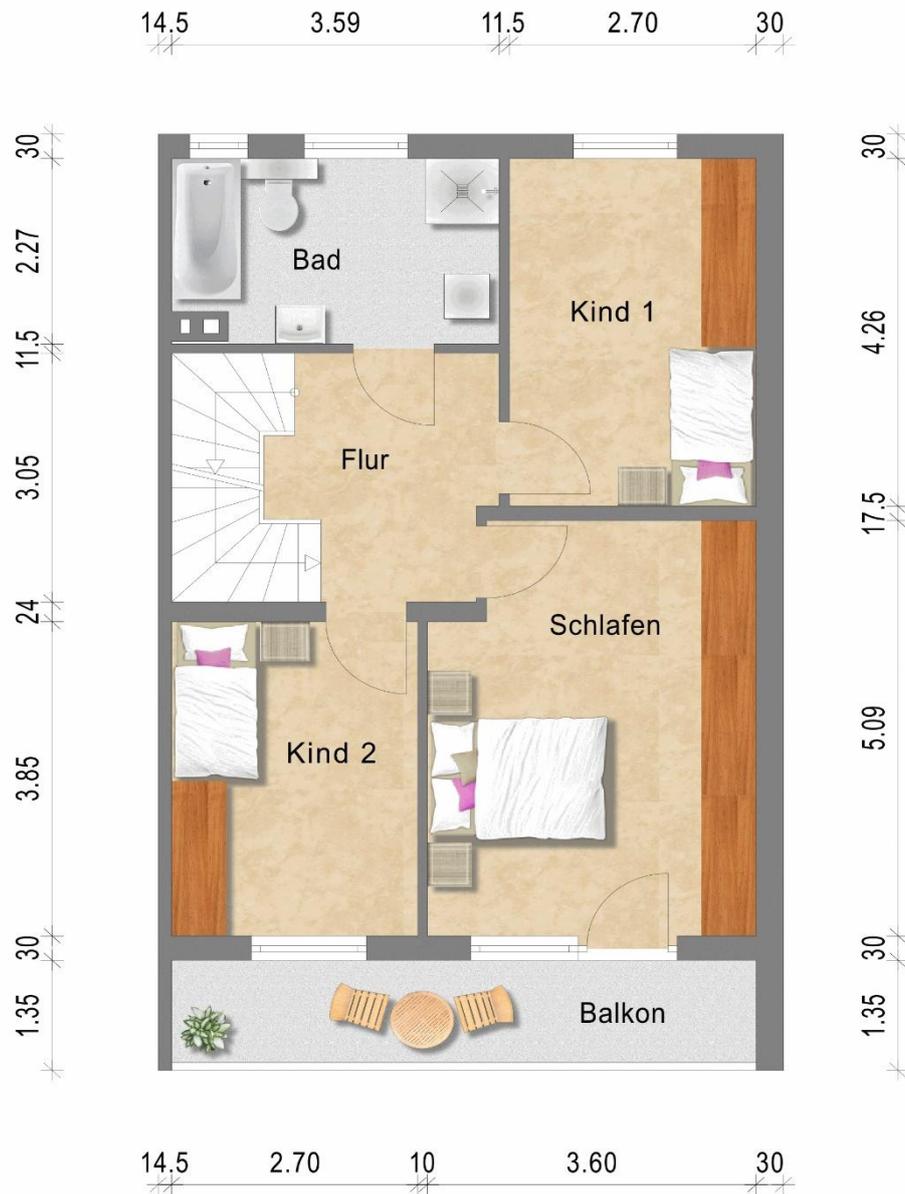
Ihr Ansprechpartner  
Eveline Oetzel  
Tel.: +49 171 1767986 | oetzel@immobilien-schliersee.de



## Kellergeschoss



## Erdgeschoss



## Obergeschoss



**Dachgeschoss**