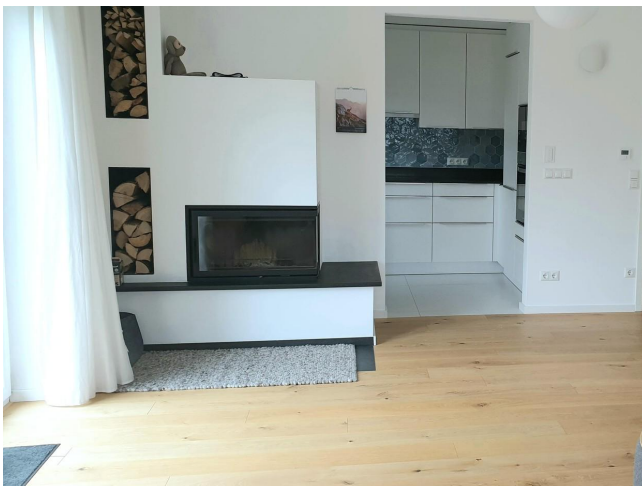


# Exposé

## Maisonette in Rosenheim

### HELLE, HOCHWERTIG RENOVIERTE 5-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG MIT BERGBLICK



Objekt-Nr. **OM-309840**

**Maisonette**

Verkauf: **640.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Ciganek

Rubensstr.  
83026 Rosenheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sonnige Maisonette-Wohnung im Rosenheimer Stadtteil Happing im 1.OG und DG. Die Wohnung geht über die gesamte Haushälfte und hat somit Fenster nach Süden, Westen und Norden. Im Haus wohnen insgesamt nur 4 Parteien.

2023/2024 wurde die gesamte Wohnung komplett kernsaniert. Unter anderem wurde das Dach komplett neu verkleidet und gedämmt und die Dachflächenfenster, sowie die Balkontür erneuert. Dadurch dürfte die tatsächliche Energieeffizienz der Wohnung wesentlich besser sein, als im Energieausweis für das gesamte Haus angegeben.

Derzeit wird das Haus noch über eine gemeinsame Gas-Zentralheizung im Nachbarhaus beheizt. Eine Umstellung auf Fernwärme ist jedoch bereits 2023 von der Eigentümergemeinschaft beschlossen und beauftragt worden.

Die Räume werden durch eine Fußbodenheizung oder den neuen gemütlichen gemauerten Grundofen im Wohnzimmer beheizt. Die Bodenbeläge bestehen aus geöltem Echtholzparkett von Haro. Flur, Küche und die zwei Bäder sind gefliest und wurden komplett saniert und die Unterputz-Leitungen erneuert.

Die Beleuchtung erfolgt teilweise über indirekte Beleuchtung und eingebaute Deckenspots.

Der großzügige und einladende West-Balkon bietet ab mittags Sonne und lässt genügend Platz für eine große Sitzgruppe und Pflanzen.

Es stehen ein großer massiver Keller und ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang vom Haus zur Verfügung. Im Hof sind zudem mehrere Gästeparkplätze für die Anwohner vorhanden.

Das Haus ist ein Teil von 6 gepflegten Häusern, die sich Heizung, Tiefgarage und Hof teilen und von derselben Hausverwaltung gemeinsam verwaltet werden. Die Abrechnungen erfolgen jedoch für jedes Haus individuell.

Eine hochwertige 2023 eingebaute Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte ist im Kaufpreis bereits enthalten. Ebenso diverse hochwertige Einbaumöbel (u.a. großer Einbaukleiderschrank, vom Schreiner in den Erker eingepasste Holz-Sitzbank mit Sitzpolster und Stauraumfach, mehrere weitere Einbauschränke, Insektenschutzrollo im Schlafzimmer, auf Wunsch weitere Rollos und Plissees).

Zusätzliche Kosten sind 26.000 Euro für den Tiefgaragenstellplatz.

Der Verkauf erfolgt von Privat. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und sehr gepflegten Wohngegend in Rosenheim Happing. Die umliegenden Seen sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Fußläufig befinden sich außerdem Busstationen mit guter Anbindung ins Rosenheimer Zentrum, mehrere Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Restaurants, Fitnessstudios, Tennisplatz, andere Freizeiteinrichtungen, Kindergärten und Grundschule. Über die wenige Autominuten entfernte A8 oder den Rosenheimer Bahnhof ist zudem auch eine gute Anbindung nach München und ins Umland gewährleistet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,27 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

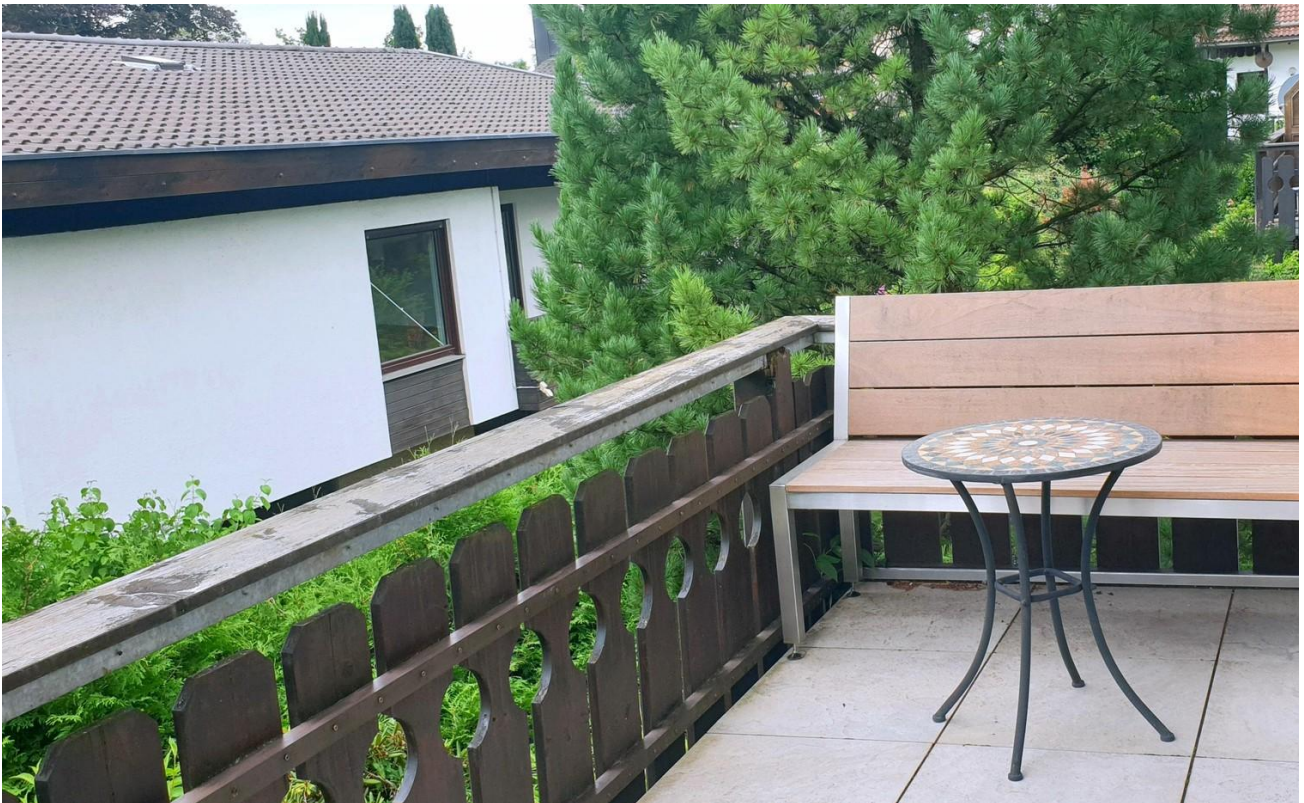


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

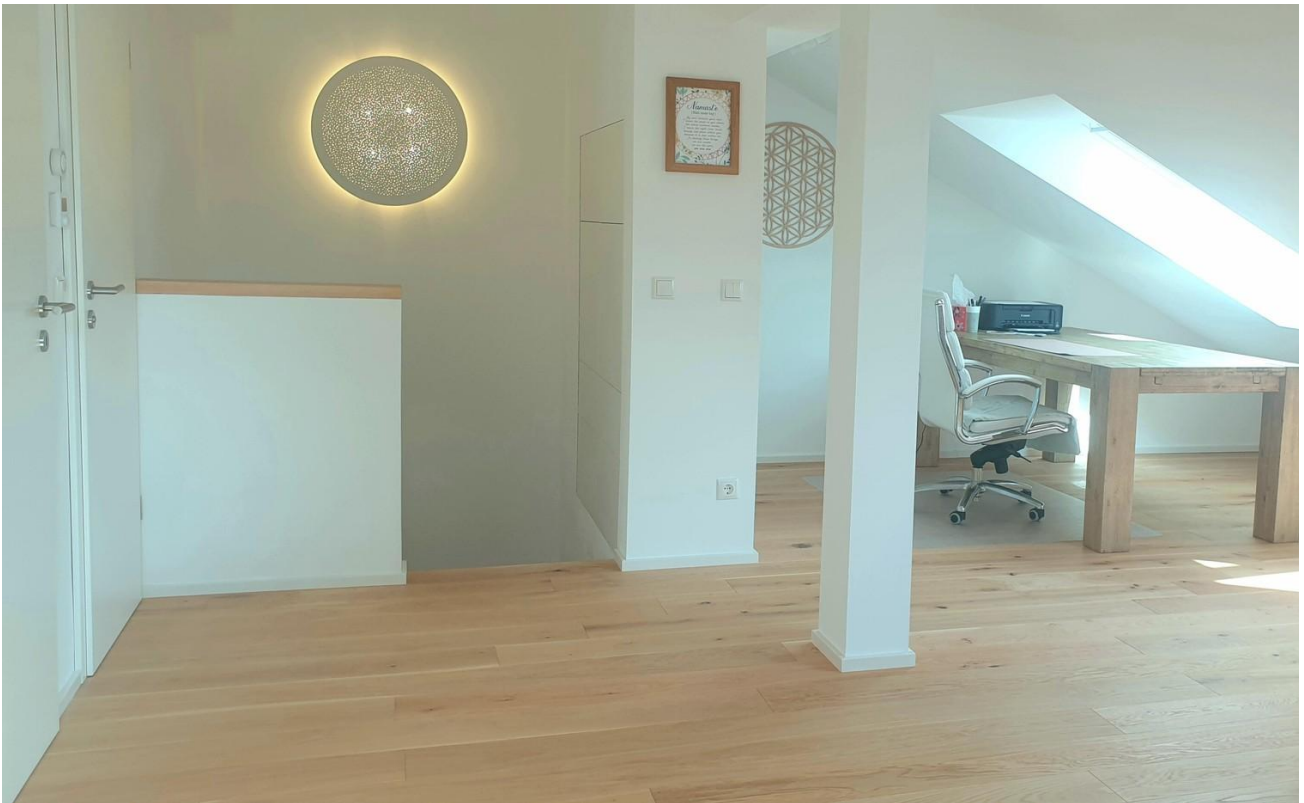
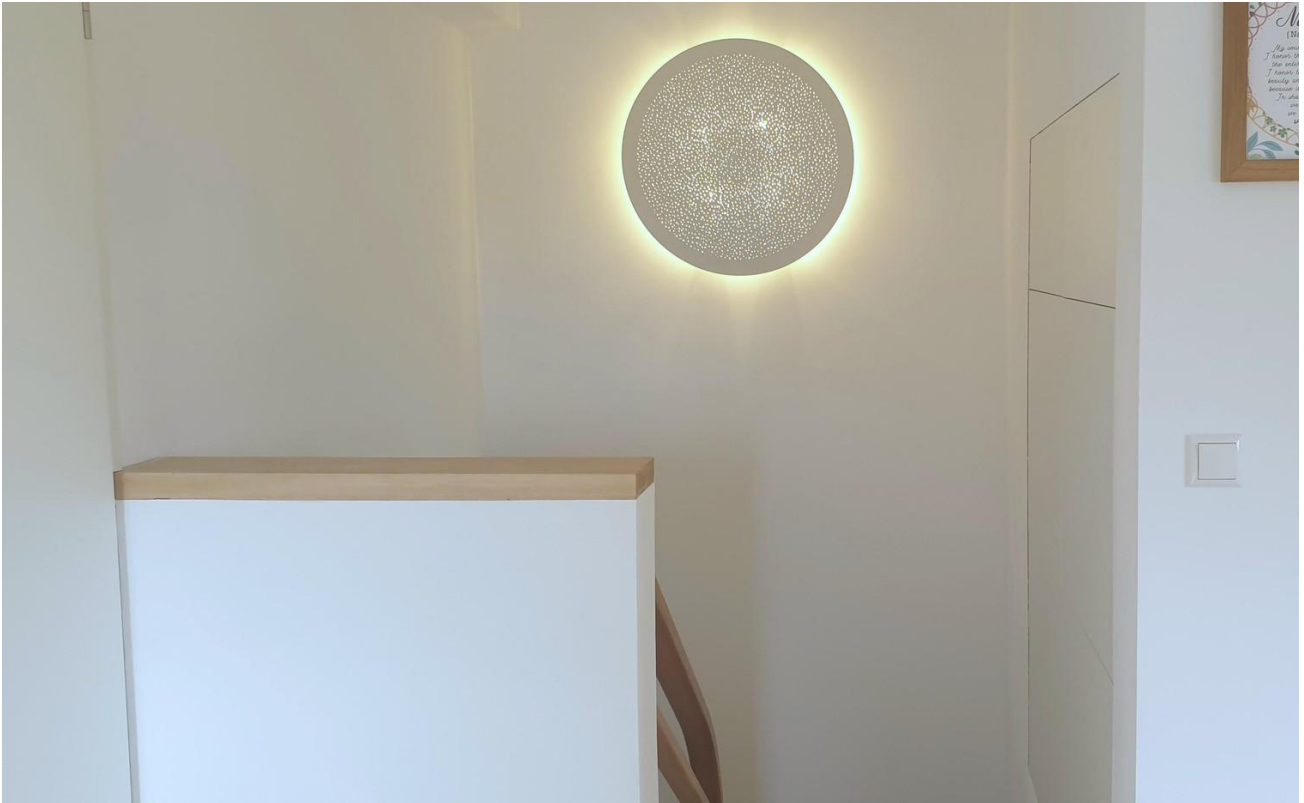


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

