

Exposé

Wohnung in Rosenheim

RUHIG WOHNEN IM HISTORISCHEN STADTZENTRUM



Objekt-Nr. OM-322156

Wohnung

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:
Kevin Schwarzenberger

83022 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,02 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	109,78 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Entwurf dieser Immobilie orientiert sich an den zeitgemäßen Anforderungen ihrer Bewohner. Alle Zimmer sind praktisch über den zentralen Flur erreichbar. Hauswirtschaftsräume in jeder Wohnung erweitern – zusätzlich zum eigenen Kellerabteil – den Stauraum und bieten zusätzlichen Komfort. Ein großzügiger Waschraum mit Trockenmöglichkeiten runden die funktionalen Aspekte ab. Die lichtdurchfluteten Wohnbereiche und flexibel nutzbaren Zimmergrößen bieten ideale Voraussetzungen, um sich auch an zukünftige Bedürfnisse anzupassen.

Im Herzen, also mitten im Zentrum, eines ausgewählten und ruhigen Stadtviertels erwartet Sie ein Neubau, der sich perfekt auf Ihre Ansprüche ausrichtet.

Das attraktive Gebäude im klassisch-modernen Stil überzeugt bereits auf den ersten Blick mit seiner hochwertigen Bauweise und erstklassigen Materialwahl. Individualität, stilvolles Design und moderner Komfort verschmelzen hier zu einer harmonischen Atmosphäre, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird und ein einzigartiges Wohnerlebnis schafft.

Ausstattung

Um unsere hohen Qualitätsanforderungen zu erfüllen, arbeiten wir mit erfahrenen und zuverlässigen Partnern zusammen, die über langjährige Expertise verfügen. Handwerksbetriebe auf Meister-Niveau garantieren eine präzise und fachgerechte Bauausführung, während der Einsatz erstklassiger Materialien und effizienter Arbeitsprozesse eine herausragende Bauqualität sowie Planungssicherheit gewährleistet.

Dank regelmäßiger Baustellenbegehungen und der engen Zusammenarbeit mit unseren Partnern und Bauherren, die immer einen direkten Ansprechpartner haben, können wir sicherstellen, dass die Umsetzung reibungslos und nach höchsten Standards erfolgt.

Dabei legen wir besonderen Wert auf außergewöhnlichen Wohnkomfort und nachhaltige Werthaltigkeit. Durch den Einsatz natürlicher Materialien, erprobter Techniken und fein abgestimmter Details bei der Gestaltung und Ausstattung erreichen wir ein Qualitätsniveau, das höchsten Ansprüchen gerecht wird

- Neubau-Eigentumswohnung im Erstbezug
- Alle Räume sind über einen zentralen Flur zugänglich, was eine flexible Nutzung der Räume ermöglicht.
- Die Wohnung ist mit einer zukunftsorientierten, klimafreundlichen und wartungsarmen Fernwärme-Anlage ausgestattet, die sowohl für Heizung als auch für Brauchwasser sorgt.
- Der Zugang ist barrierefrei, inklusive eines rollstuhlgerechten Aufzugs, der in jedem Geschoss hält.
- Der modern gestaltete Wohnbereich ist offen gehalten und bietet Zugang zu einem überdachten, großzügigen Balkon.
- Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes en-Suite-Bad mit Fenster.
- Durch die Hebe-Schiebe-Türen gelangen Sie direkt auf den Balkon.
- Deckenstrahler in allen Räumen sorgen für eine angenehme Beleuchtung.
- Ein 3,0 Meter breiter Schrank im Schlafzimmer kann problemlos integriert werden.
- Die Wohnung bietet zwei Terrassen: eine kühle Sommerterrasse mit Nord-West-Ausrichtung und eine Ostterrasse.
- Die Raumhöhe beträgt 2,60 m, die Türhöhen ca. 2,10 m.
- Die Wohnung wurde in bewährter, energieeffizienter und wertbeständiger Massivbauweise errichtet.

- Das Haus-im-Haus-Prinzip umfasst einen Abstellraum, eine Waschküche sowie ein gemauertes Kellerabteil.
- Ein großzügiger Waschkeller mit gefliestem Sockel bietet Platz für Wäscheständer und andere Haushaltsgeräte.
- Kunstvolle Schloßerarbeiten wie das Balkongeländer und die Blecharbeiten im Eingangsbereich
- Die Wohnung entspricht den Standards eines Effizienzhauses A+.
- und vieles mehr.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen herzlich für Ihr Interesse an unserem Projekt.

Dieses Online-Exposé soll Ihnen einen ersten Eindruck von dem Projekt vermitteln und dient nur als vorläufige Information. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé zur Verfügung.

Falls Sie vorab Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Herr Kevin Schwarzenberger von Wertbau oHG steht Ihnen persönlich zur Verfügung. Gerne über das vorhandene Formular oder direkt über Vertrieb@Firma-Wertbau.de anfragen

Wertbau oHG

Nördliche Münchner Straße 47

82031 Grünwald

Lage

Das Gebäude befindet sich in einmaliger historischer Innenstadtlage bei der alle Dinge des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar sind.

Der Ursprung des ersten Rosenheimer Salzstadels reicht bis ins Jahr 1505 zurück, als Rosenheim das Salzstapelrecht verliehen wurde und in dessen Folge der Salzstadel errichtet wurde. Bereits um 1500 war der Platz durchgehend bebaut. Zunächst diente er als Standort des alten Salzstadels des Marktes Rosenheim, bevor ab dem 19. Jahrhundert verschiedene Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen das Bild prägten. Über die Jahrhunderte hinweg war dieser Ort stets ein zentraler Dreh- und Angelpunkt für die wirtschaftlichen Aktivitäten der Region. Neben dem Salzstadel fanden sich hier auch Nebengebäude von Brauereien, die zur Belebung des Areals beitrugen.

Heute präsentiert sich der Platz als ein lebendiger Treffpunkt für Einheimische und Besucher gleichermaßen. Liegestühle unter Palmen, großzügige Liegeflächen und charmante Urban-Gardening-Projekte schaffen eine einladende Atmosphäre.

Von hier aus beginnt die Vielfalt direkt vor Ihrer Haustür: Ob eine Radtour zum Inn, ein erfrischendes Bad im Happinger Ausee, ein Treffen im Café, ein Grillabend im Garten oder ein Bummel durch die Stadt – dieser Ort bietet alles, was das Leben lebendig und abwechslungsreich macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Kinderzimmer mit Terrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Terrasse



en-Suite Badezimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



Designsiphon

Exposé - Galerie

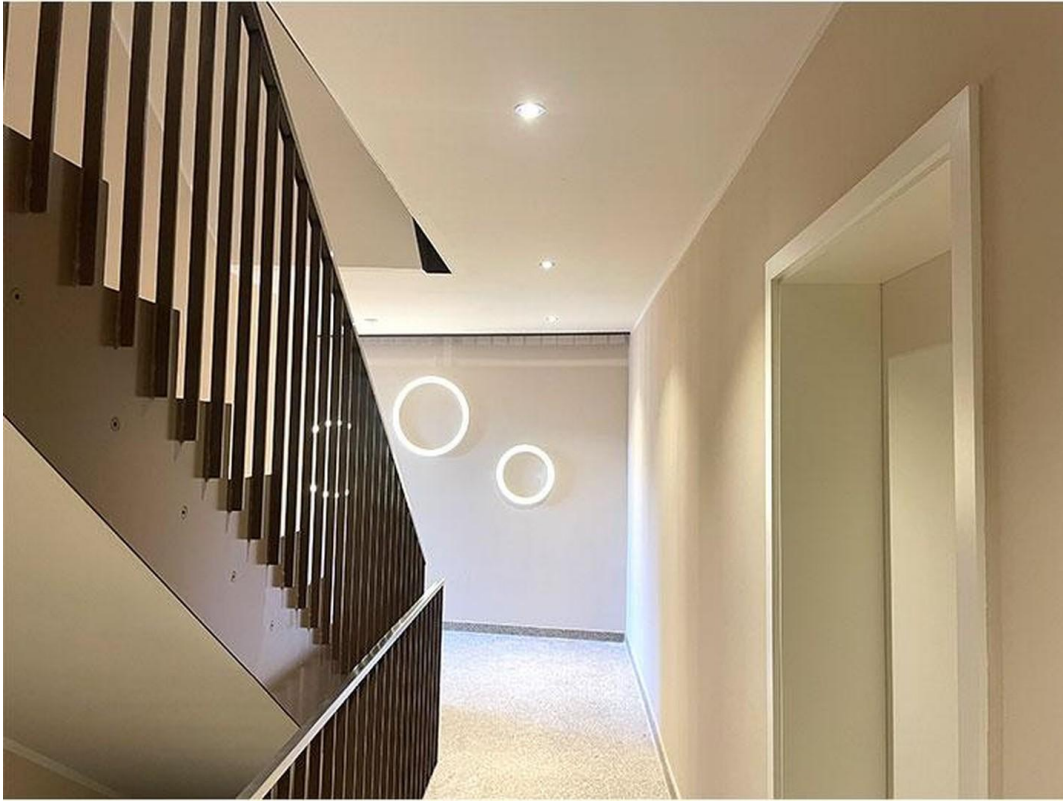


Videosprechanlage



Eingangsbereich

Exposé - Galerie

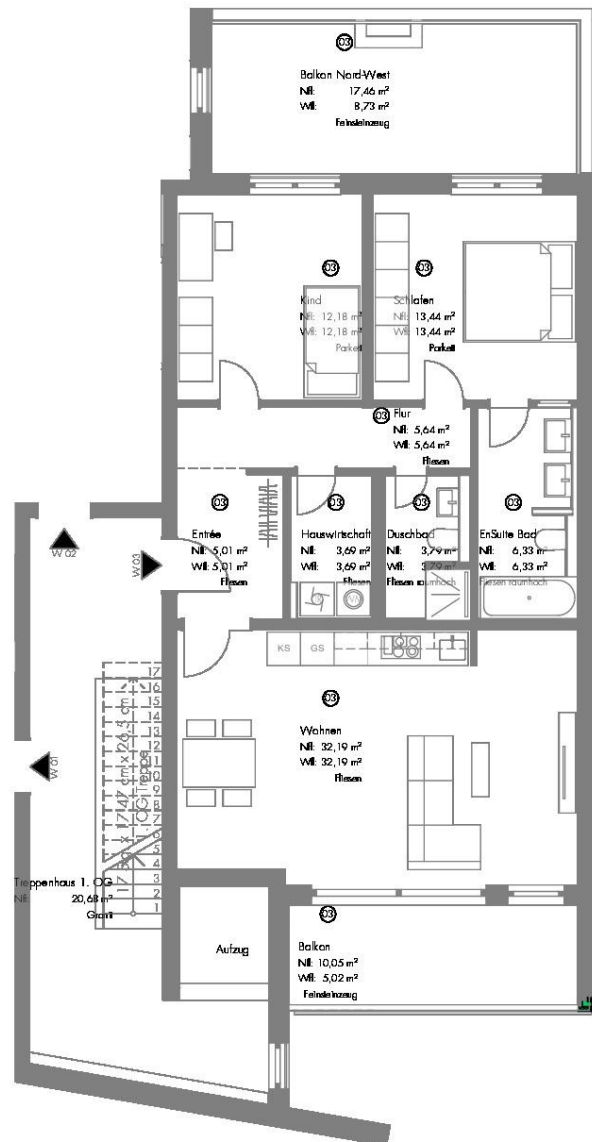


Treppenhaus



Ihr Eigentum

Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben
SALZSTADEL 13
Am Salzstadel 13 83022 Rosenheim

Planinhalt
Wohnung Nr. 3

Vertriebsplanung

Maßstab 1:100
gezeichnet KS

Exposé - Anhänge

1. Datenschutz

Juni 2022

Technische und organisatorische Maßnahmen und IT-Sicherheit zum Datenschutz sowie Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Deshalb möchten wir, dass Sie wissen, wann wir welche Daten speichern und wie wir sie verwenden.

1. Verantwortlicher

Wertbau oHG
Kevin Schwarzenberger
Nördliche Münchner Straße 47 in 82031 Grünwald
E-Mail: KS@Firma-Wertbau.de

2. Verwendungszweck

Die von Ihnen erfassten personenbezogenen Daten werden ausschließlich dazu verwendet, Ihnen die gewünschten Dienstleistungen bereitzustellen. Dazu zählen das Verkaufen oder Vermieten von Objekten und die Auftragserteilung an Handwerkern bei Reparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen sowie Dienstleistungsunternehmen wie Hausverwaltung und Abrechnungsunternehmen. Die personenbezogenen Daten werden weder verkauft noch an Drittländer übermittelt.

3. Inhalt personenbezogener Daten

Personenbezogenen Daten bestehen bei einem Kaufinteressenten aus Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Adresse, Familienstand und Telefonnummer, Adresse des neuen Bauvorhabens sowie Kundenwünsche wie Armaturen, Boden- und Wandbeläge, etc.

Personenbezogenen Daten bestehen bei einem Mietinteressenten aus Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Adresse, Familienstand, Telefonnummer, Berufsbezeichnung und Einkommen, Haustiere, sonstige Einkünfte sowie falls erforderlich Bürgschaften, Vorvermieterbescheinigung, Insolvenzverfahren, Nachweisbarkeit der letzten drei Mietzahlungen und Amtliche Dokumente (Unterstützung, Hilfen, etc.).

4. Risikobewertung personenbezogener Daten

Da wir keine besonders schutzwürdigen Daten (z.B. Gesundheitsdaten, ethnische Herkunft, religiöse Zugehörigkeit) erheben, sowie die Daten (Berufsbezeichnung und Einkommen, sonstige Einkünfte, Bürgschaften, Insolvenzverfahren und die Nachweisbarkeit der letzten drei Mietzahlungen, Amtliche Dokumente) analog speichern, stufen wir das Risiko als gering ein. Des Weiteren haben nur die beiden Geschäftsführer Zugriff auf diese Daten.

5. Empfänger personenbezogener Daten

Zugriff auf Ihre Daten erhalten ausschließlich diejenigen Personen, die diese zur Erfüllung eines Vertrages, zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen, oder zur Einhaltung gesetzlicher Pflichten benötigen. Nach Vertragsabschluss erhalten auch Ihre künftigen Vertragspartner (Verkäufer und Vermieter, Käufer und Mieter), Hausverwaltungen, Abrechnungsunternehmen für Heiz- und Wasserkosten, Handwerker (im Rahmen der Vermittlung von Handwerkerleistungen) personenbezogene Daten.

6. Aufbewahrung personenbezogener Daten

Wir verarbeiten und speichern personenbezogene Daten nur so lange, wie es nötig ist, um Dienstleistungen auszuführen, die Sie gewünscht oder zu denen Sie Ihre Einwilligung erteilt haben. Darüber hinaus unterliegen wir verschiedenen gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten.

7. Verarbeitung personenbezogener Daten

a. Organisatorische Maßnahmen

Ein betrieblicher Datenschutzbeauftragter wird nicht benötigt. Alle Mitarbeiter und Geschäftsführer sind zum Datenschutz sensibilisiert. Ein Datensicherheitskonzept sowie ein Datenschutzkonzept liegen vor.

b. Vertraulichkeit

Die Räume können nur in Verbindung mit einem Geschäftsführer betreten werden und werden nach Verlassen des Raumes abgesperrt.

c. Zugangs- und Benutzerkontrolle

Die Dateneingabe erfolgt über das jeweilige Benutzerkonto der Geschäftsführer welches Passwortgeschützt ist und in unregelmäßigen Abstände geändert wird.

d. Zugriffs-, Eingabe- und Dokumentationskontrolle

Mithilfe der Benutzerkontensteuerung werden personenbezogene Daten eingeben, aktualisiert und verwaltet. Die Dokumentation findet in den jeweiligen Softwareprogrammen wie Outlook oder Word statt. Computer- und Virensoftware wird mit Updates auf den aktuellsten Stand gehalten. Externe Datenträger werden verschlüsselt und in einem abgesperrten Büroschrank aufbewahrt. Die Löschung der Datenträger findet mithilfe speziell entwickelter Software statt.

e. Transport- und Übertragungskontrolle

Falls erforderlich, findet lediglich eine Übermittlung von Vor- und Nachname, Adresse und Telefonnummer statt. Darüber hinaus werden externe Datenträger verschlüsselt und können nur durch ein Passwort geöffnet werden.

f. Verfügbarkeitskontrolle

Ein Überspannungsschutz sowie Feuer- und Rauchmeldeanlagen und regelmäßige Sicherung der Daten verhindern ein Verlust. Des Weiteren sind die Computer mit Virens Scanner, Firewall, SPAM-Filter und einem Verschlüsselungsprogramm ausgestattet.

8. Datenschutzrechte und Widerspruchsrecht

Hinsichtlich der Sie betreffenden personenbezogenen Daten haben Sie uns gegenüber das Recht auf Auskunft, das Recht auf Berichtigung, das Recht auf Löschung, das Recht auf Vergessenwerden, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit. Des Weiteren haben Sie ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bayerisches Landesamt für Datenschutzaufsicht, Promenade 27 in 91522 Ansbach, Telefon-Nr.:0981 – 53 13 00, Telefax-Nr.: 0981 - 53 98 13 00, eMail: poststelle@lda.bayern.de). Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und ist zu richten an Kevin Schwarzenberger, Hauberrißerstraße 3 in 81545 München.