

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rosenheim

**Stadtwohnung mit Garten in Rosenheim, 10 min zu Fuß
von Bahnhof, barrierefrei, 2 TG-Stellplätze**



Objekt-Nr. **OM-327793**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Schmelz

83026 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	134,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnanlage mit nur 11 Wohneinheiten, die 2015 in hochwertiger Massivbauweise errichtet wurde.

Die Wohnung ist durchdacht geschnitten, hell und befindet sich im Erdgeschoss. Insbesondere hervorzuheben ist ein sehr großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich und ein geräumiges Badezimmer. Mit einer Wohnfläche von ca. 134 m² bietet sie eine sonnige Süd-Terrasse sowie einen idyllischen Wohlfühlgarten.

Das 1.405 m² große Grundstück bietet neben der Wohnanlage auch Besucherparkplätze, überdachte Fahrradstellplätze und einen Kinderspielplatz.

Ausstattung

Eine Fußbodenheizung befindet sich in allen Räumen und sorgt für eine wohlige Wärme. Die Böden sind mit hochwertigen Materialien wie Celenio-Holzbohlen (eine exklusive Holzvariante, die an Stein oder Schiefer erinnert) und Fliesen gestaltet.

Alle Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer sind mit einer dezentralen, kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Wohnung verfügt über eine Smart-Home-Integration (KNX/EIB) und elektrische Außenrollen.

Das Haus ist am Glasfasernetz angebunden und der Anschluss kann ohne bauliche Maßnahmen genutzt werden.

Die gesamte Wohnung ist stufen- und schwellenlos und somit barrierefrei erreichbar.

In der Wohnung verbleiben folgende maßgefertigte Einbauten:

- Eine hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten und Frühstückstheke (Neupreis 20.000€)
- Ein maßgefertigter Garderobenschrank im Flur
- Ein Gerätehäuschen im Garten

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze (N^o 15 und 16) sowie ein Kellerabteil (ca. 6,5 qm).

- TG 15 (20.000€)
- TG 16 (Übergröße, 20.000€)

Ein großer, abschließbarer Gemeinschafts-Fahrradraum ist bequem von der Tiefgarage aus zugänglich. Im Außenbereich befinden sich weitere überdachte Stellplätze für Fahrräder.

Entsprechende Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind im Badezimmer der Wohnung vorhanden.

Besucherparkplätze und ein Kinderspielplatz stehen ausschließlich den Bewohnern dieser Wohnanlage zur Verfügung.

Der Grundriss wurde ursprünglich als 5-Zimmer-Wohnung geplant und lässt sich dementsprechend mit einfachen baulichen Maßnahmen zu einer 5-Zimmer-Wohnung aufteilen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Kurze Wege in die Innenstadt, zu Schulen, Kindergärten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sorgen für höchsten Komfort. Zudem sind der Bahnhof, die Autobahn und die umliegenden Naherholungsgebiete schnell und bequem erreichbar.

- Innenstadt (15 min zu Fuß bzw. 5 min per Fahrrad)
- Einkaufsmöglichkeiten (5 min zu Fuß)
- Kindergarten (10 min zu Fuß)
- Schulen (10 min zu Fuß)
- Bahnhof (10 min zu Fuß)
- Bushaltestelle (1 min zu Fuß)
- Autobahn (6 min per Auto)
- Badeseen (8 min per Fahrrad)

Rosenheim liegt ideal zwischen München, Salzburg und Innsbruck und zählt mit seinen rund 61.000 Einwohnern zum wirtschaftlichen Zentrum Südostbayerns.

Über 700 Einzelhandelsgeschäfte bieten eine vielseitige Auswahl an Waren und Dienstleistungen und machen die Stadt zu einem attraktiven Einkaufsziel.

Familien mit Kindern fühlen sich in Rosenheim besonders gut aufgehoben. Die Stadt verfügt über ein breites Angebot an Kindergärten, Krippen und Horten, alle Schularten sowie eine eigene Hochschule.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten werden in Rosenheim großgeschrieben. Das umliegende Alpenvorland mit seinen Bergen und Seen, das Eisstadion, die Schwimmbäder und das lebendige Vereinsleben bieten eine Vielzahl an Aktivitäten.

Ein vielfältiges Kulturangebot rundet das Stadtleben ab. Mit dem Kultur- und Kongresszentrum, vier Museen, der Städtischen Galerie, dem Ausstellungszentrum Lokschuppen, der Stadtbibliothek und der Volkshochschule bleibt Rosenheim auch kulturell keine Wünsche schuldig.

Infrastruktur:

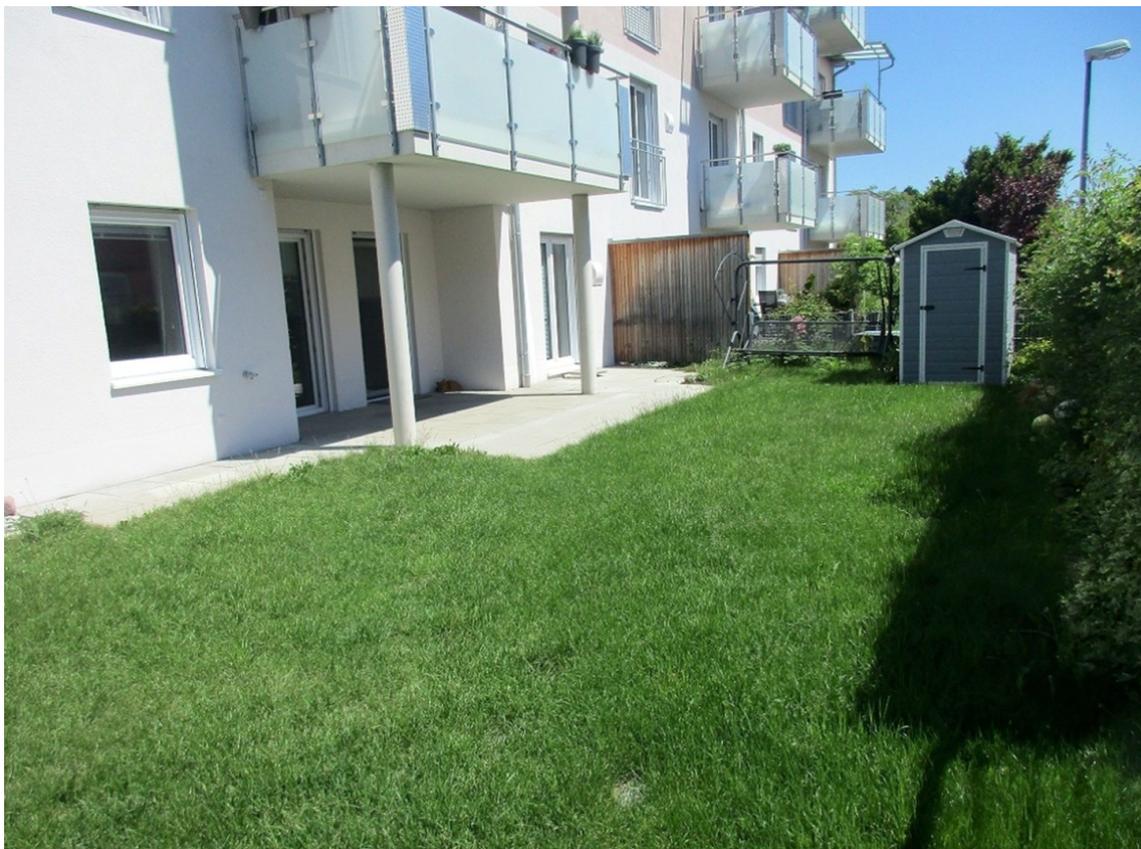
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Garten mit Tor



Wohnen Küche Esszimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafen

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Dusche

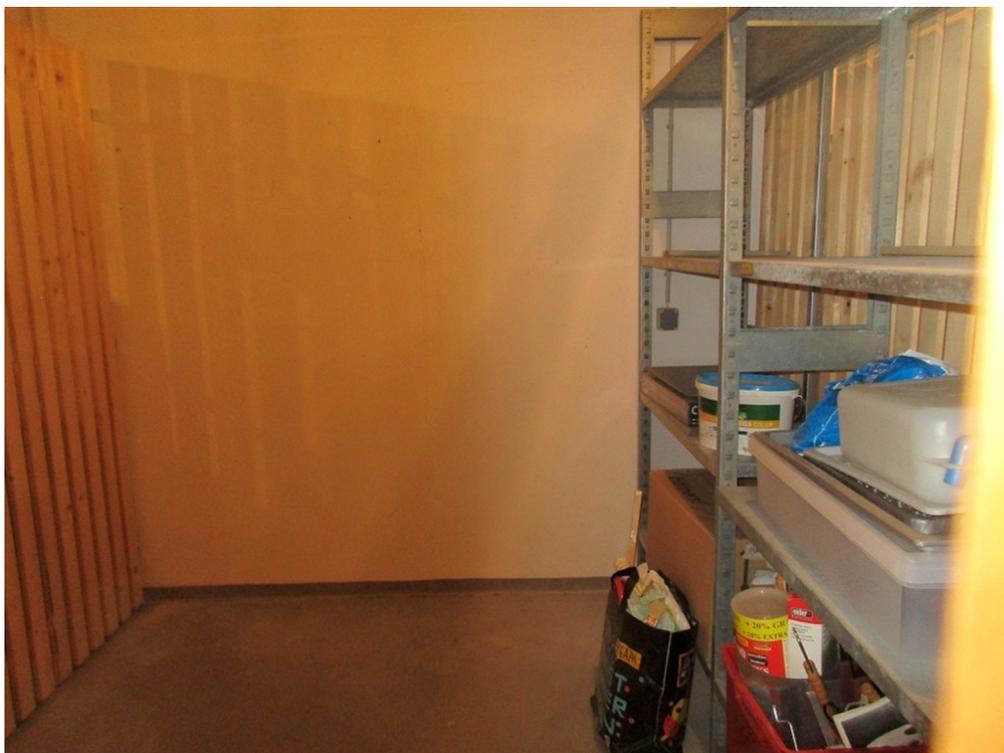


Garderobe mit Einbauschränk

Exposé - Galerie

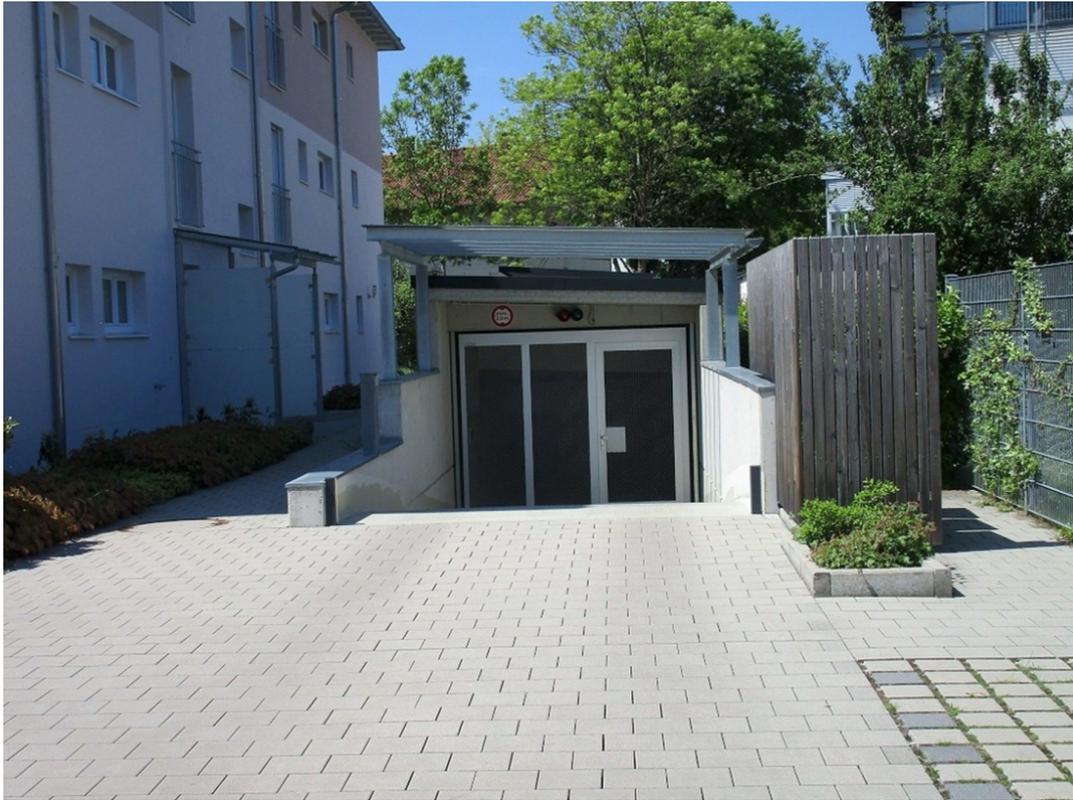


Kellerabteil außen



Kellerabteil innen

Exposé - Galerie



Zufahrt Tiefgarage



Tiefgarage № 16

Exposé - Galerie



Tiegarage № 15



Besucherstellplätze

Exposé - Galerie



Spielplatz

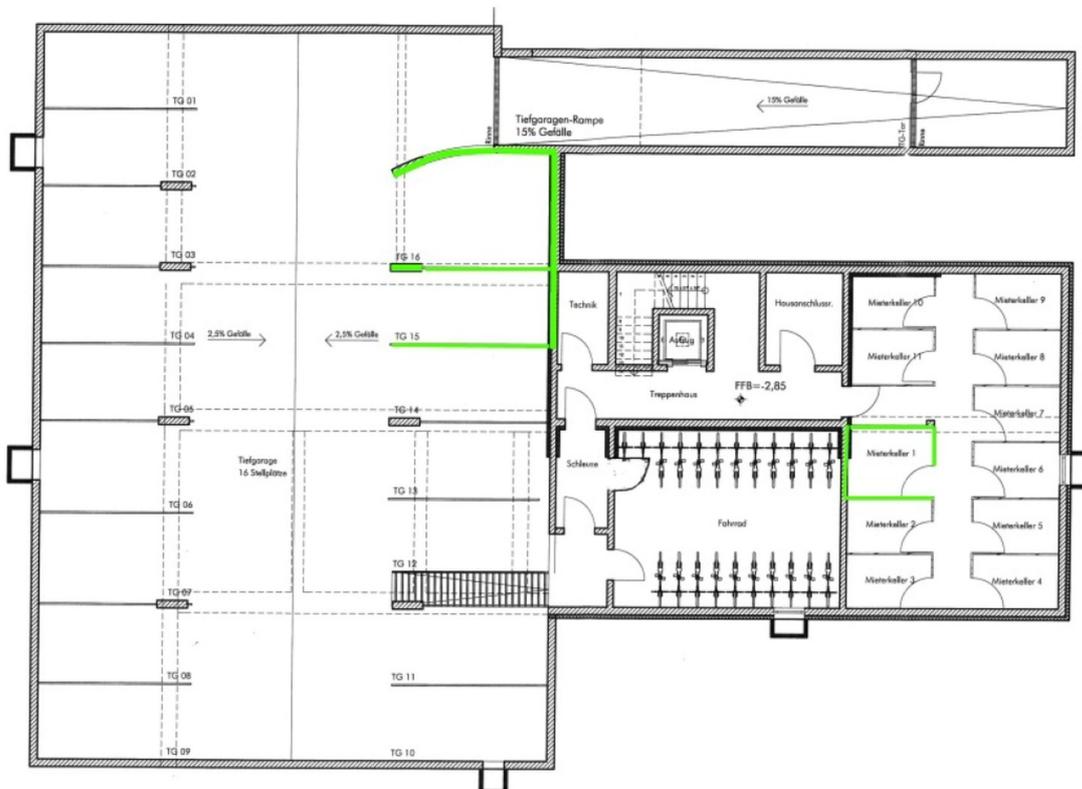


Fahrradstellplätze außen

Exposé - Grundrisse

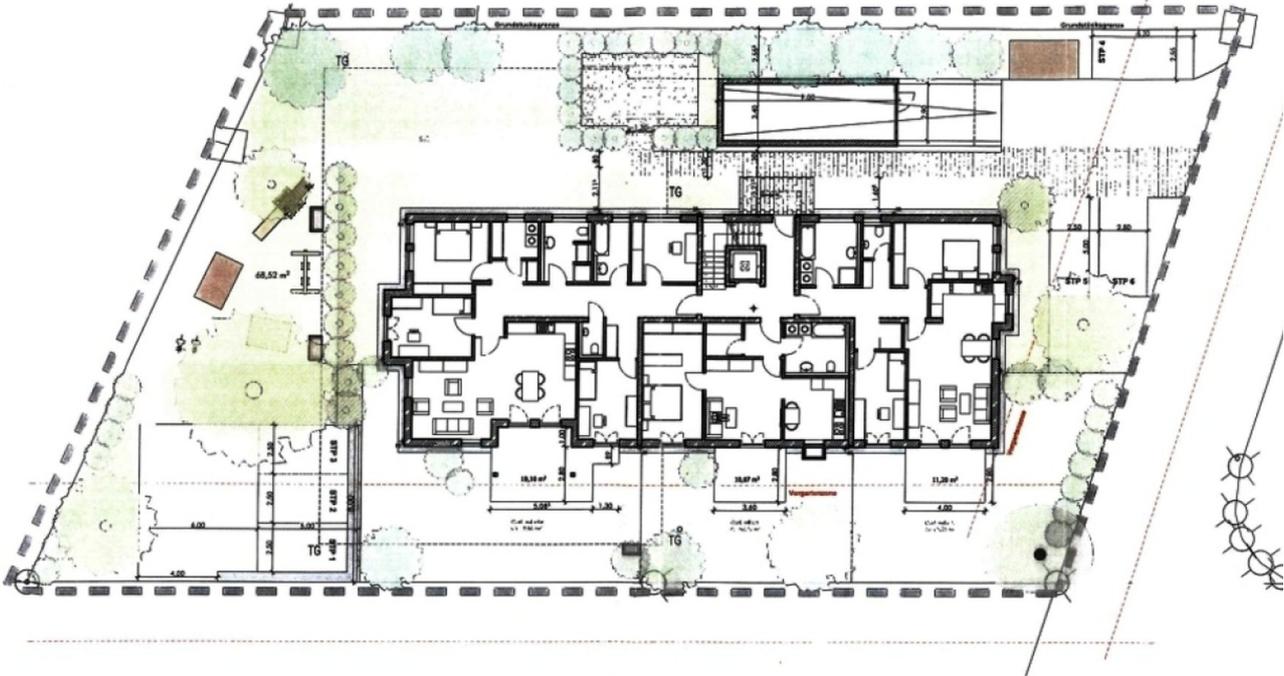


Grundriss Wohnung

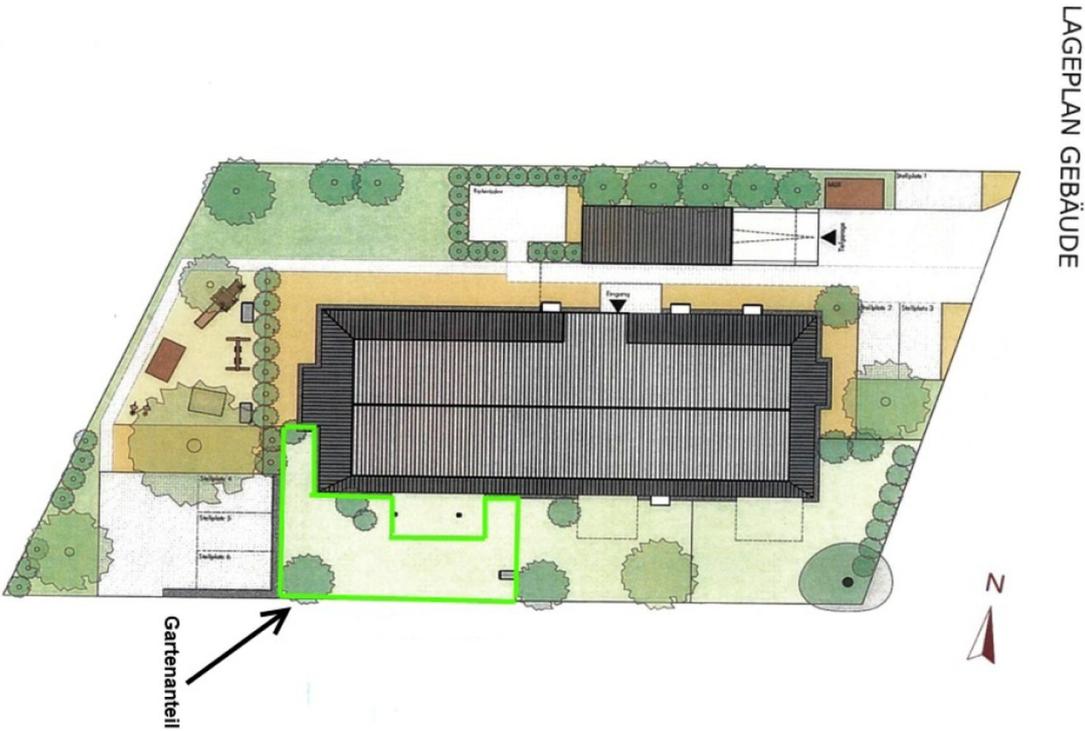


Grundriss Tiefgaragen Keller

Exposé - Grundrisse



Grundstücksfläche



Grundstücksanteil