83024 Rosenheim

Großzügiges Einfamilienhaus mit Top-Anbindung & viel Gestaltungspotenzial



Kaufpreis
949.000 €

Wohnfläche
159 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	176,52 m²
Wohnfläche	159 m²
separate WCs	1
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	484 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	949.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	09.10.2036
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchkennwert	216.00

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd

Objekt-Titel

Großzügiges Einfamilienhaus mit Top-Anbindung & viel Gestaltungspotenzial

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID: ZCUVCQTE

Objekt-Nr.: 8380-LI

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial
- Wohnfläche: ca. 159 m²
- Nutzfläche: ca. 177 m²
- Baujahr des Hauses: 1980
- massives Ziegelmauerwerk (30 cm)
- Holzfenster (Isolierverglasung)
- Große Fensterflächen und viel Tageslicht
- Fliesenboden im EG, Laminatboden im OG
- Fußbodenheizung im EG und OG
- Öl-Heizung (1990)
- großer Garten
- sonnige Terrasse in Süd-Ausrichtung
- überdachter Balkon in Süd-Ausrichtung
- Einbauküche mit Fenster
- Großer Eingangsbereich
- Gäste-WC im EG
- 4 Schlafzimmer im Obergeschoss
- 2 Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Familienfreundliche Raumaufteilung
- Zusätzlicher Hobby-/Handwerkerraum vorhanden
- Heizungsraum sowie zusätzlicher Waschraum im Untergeschoss
- Einzelgarage direkt am Haus

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Rosenheim bietet eine hervorragende Grundlage für alle, die sich den Traum vom individuell gestaltbaren Eigenheim erfüllen möchten. Das großzügige Raumangebot, der schöne Garten mit Terrasse sowie die direkt am Haus gelegene Garage schaffen vielfältige Möglichkeiten, das Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für eine Garderobe und zusätzlichem Stauraum. Auf der rechten Seite befindet sich ein separates Gäste-WC. Zur linken Seite öffnet sich der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die angenehme Raumgröße bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen großzügigen Esstisch und lässt zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Direkt an den Essbereich grenzt die Küche an. Diese verfügt über einen zusätzlichen angrenzenden Raum und bietet damit ebenfalls Potenzial für eine individuelle Neugestaltung oder Erweiterung.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Essbereich auf die Terrasse und in den Garten. Von hier aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick ins Grüne.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung. Ergänzt wird die Etage durch zwei Badezimmer – eines mit Badewanne und eines mit Dusche. Das größte der vier Zimmer verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet damit einen zusätzlichen privaten Außenbereich.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit großzügigen Nutzflächen. Neben einem Heizungsraum stehen ein großer Keller sowie ein Hobby- bzw. Handwerkerraum zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch die direkt am Haus gelegene Garage.

Ein Haus mit viel Platz, einem schönen Grundstück und vor allem einem außergewöhnlichen Potenzial zur individuellen Gestaltung – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und aus einem bestehenden Zuhause ihr ganz persönliches Traumhaus machen möchten.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.10.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 216.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,5 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Lage-Beschreibung

Die Lage des Einfamilienhauses verbindet auf besondere Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Rosenheimer Innenstadt. Wer die Vorzüge eines Lebens im Grünen genießen möchte, ohne auf kurze Wege und eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen, findet hier ideale Voraussetzungen für Familien und Berufspendler.

Die nächste Bushaltestelle ist in nur einer Gehminute erreichbar. Auch die Station Hochschule liegt lediglich rund 5 Gehminuten entfernt. Das Rosenheimer Stadtzentrum sowie der Bahnhof Rosenheim lassen sich mit dem Fahrrad in rund 10 Minuten erreichen. Damit bietet die Lage eine attraktive Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr, insbesondere auch für Berufspendler.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen: Der Kindergarten an der Apostelkirche ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Die Prinzregentenschule liegt rund 5 Fahrradminuten entfernt, das Ignaz-Günther-Gymnasium ist mit dem Fahrrad in etwa 7 Minuten erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Keferwald. Das weitläufige Waldgebiet mit seinem ehemaligen Trimm-dich-Pfad ist in nur etwa einer Gehminute erreichbar. Die rund 3 bis 3,5 Kilometer lange Runde bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Spazierengehen oder für eine kleine Auszeit im Grünen. Auch darüber hinaus lädt die naturnahe Umgebung zu Fahrradtouren und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft insbesondere für Familien eine hohe Wohn- und Freizeitqualität.

Auch mit dem Auto ist der Standort bestens angebunden. Die umliegenden Verkehrswege und die Autobahn sind schnell erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in die Region sowie in Richtung München und Salzburg.

Eine Lage, die das Beste aus zwei Welten vereint: viel Grün und Ruhe für ein entspanntes Familienleben – und gleichzeitig kurze Wege in die Stadt, eine gute Verkehrsanbindung und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in angenehmer Reichweite.

Impressionen

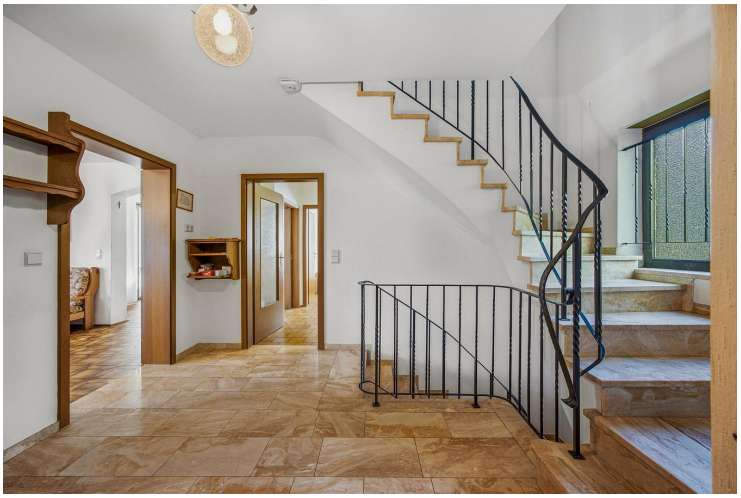






















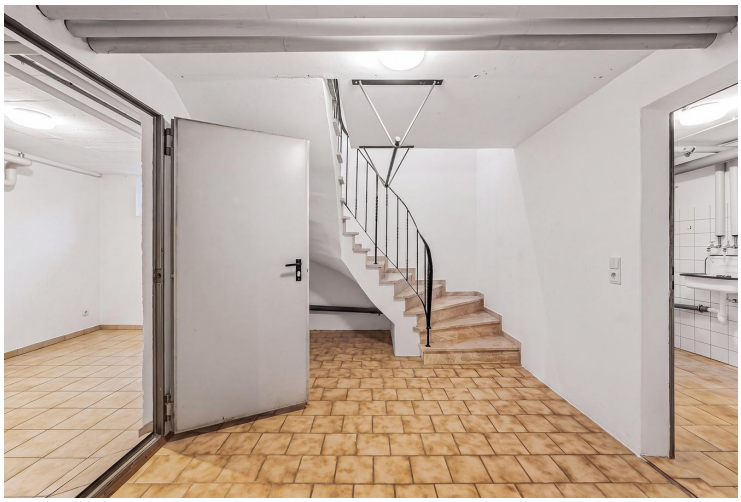



















GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Lucia Ivinac
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de