

83026 Rosenheim

Interessantes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und großem Grundstück in Rosenheim!



Kaufpreis
1.469.000 €

Wohnfläche
450 m²

Zimmer
13

Ihr Ansprechpartner
GfH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer
0803115011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	450 m ²
Zimmer	13
Grundstücksfläche	1.210 m ²

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1924
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	18.08.2036
Ausstelldatum	2026-08-18
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	131

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.469.000 €
Innen-Courtage	3,57%
Aussen-Courtage	3,57%
provisionspflichtig	ja
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1924
---------	------

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Interessantes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und großem Grundstück in Rosenheim!

Objektbeschreibung

.....
Online-ID:
PLMTKURS
.....

Objekt-Nr.:
1616
.....



Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 450 m² in Rosenheim.

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1904 errichtet, brannte jedoch vollständig ab und wurde 1924 neu aufgebaut. Im Jahr 1965 erfolgten erste Umbaumaßnahmen. Eine Modernisierung und Umgestaltung fand schließlich in den Jahren 2001/2002 statt. Dabei wurden unter anderem die Heizungsanlage, Fenster und Türen erneuert, mehrere Bäder modernisiert sowie die Erdgeschossfläche grundlegend umgestaltet. Aus den ursprünglich drei Erdgeschosswohnungen entstand die heutige großzügige EG-Wohneinheit. Zudem wurde ein separater Außenzugang für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss geschaffen.

Aktuell sind zwei der sechs Wohneinheiten vermietet, die Erdgeschosswohnung wird derzeit noch von der Eigentümerin bewohnt.

Das besondere Highlight ist die außergewöhnlich großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 192 m² Wohnfläche und dem vorgelagerten sonnigen Garten mit Gartenhaus.

Mit einem großen Wohnbereich, Wintergarten, Terrasse und weiteren großzügigen Räumlichkeiten bietet sie ein Wohngefühl, das man in einem klassischen Mehrfamilienhaus nur selten findet. Ebenfalls ist hier ein separater Einliegerbereich mit Schlafzimmer, Badezimmer und Wohnzimmer. Der angrenzende, schön eingewachsene Garten schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität und viel Privatsphäre.

Die weiteren fünf Wohnungen verteilen sich auf 3x Ober- und 2x Dachgeschoss und weisen Wohnflächen zwischen ca. 37 m² und 67 m² auf.

* Wohnung 1 (EG) – Erdgeschoss | ca. 192 m² Wohnfläche

- Großzügige Wohnung mit zwei Wohnbereichen, Kachelofen, Zwei Schlafzimmer, Küche, Speis, Zwei Bäder mit WC und Dusche, Flur/Gang, Windfang, Abstellraum sowie Wintergarten, Loggia und Terrasse.

* Wohnung 2 (OG2) – Obergeschoss | ca. 47 m² Wohnfläche

- bereits freigestellt - Kompakte Wohnung mit Wohn-/Schlafbereich, Küche mit Essbereich, Dusche/WC, Flur und Südbalkon

* Wohnung 3 (OG3) – Obergeschoss | ca. 37 m² Wohnfläche

- vermietet - Wohnung mit Wohn-/Schlafbereich, separater Küche, Dusche/WC, Flur und Südbalkon

* Wohnung 4 (OG4) – Obergeschoss | ca. 67 m² Wohnfläche

- bereits freigestellt - Gut geschnittene Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Bad/WC, Gang sowie Südbalkon

* Wohnung 5 (DG5) – Dachgeschoss | ca. 48 m² Wohnfläche

- vermietet - Dachgeschosswohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Bad/WC, Flur und Südgaube

* Wohnung 6 (DG6) – Dachgeschoss | ca. 58 m² Wohnfläche

- bereits freigestellt - Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Bad, separatem WC, Flur und Südgaube.

Damit ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 450 m².

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.210 m² und verfügt über einen schön eingewachsenen Garten sowie entsprechende Garagen- und Stellmöglichkeiten.

Es gibt 4 x Einzelgarage, eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und mehrere Stellplätze vor dem Haus.

Durch die sechs unterschiedlich großen Wohneinheiten, die vorhandenen Garagen, den großzügigen Garten und die teilweise bestehende Vermietung bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als Kapitalanlage als auch für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Im Nachbargebäude befinden sich 6 Kellerabteile, diese gehören ebenfalls zum Verkaufsobjekt.

Für das hinter liegende Nachbargrundstück ist ein Geh- und Fahrrecht eintragen.

Ausstattungs-Beschreibung

- * Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten - Insgesamt ca. 450 m² Wohnfläche
- * Großzügiges Grundstück mit ca. 1.210 m²
- * 2x Wohneinheiten vermietet - 3x leerstehend - 1x Frei Ende 2027
- * Großzügige Erdgeschosswohnung mit Wintergarten und Terrasse, sowie elektrische Doppelgarage - vorraussichtlich frei ab Ende 2027
- * Baujahr 1924, teilweise Sanierung in 2002
- * Balkone bei den Obergeschoss Wohneinheiten
- * Schön eingewachsener Garten mit Gartenhaus
- * 4x Einzelgarage und 1x Doppelgarage = 6 Garagenstellplätze
- * Stellplätze vor dem Haus
- * Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger

sonstige Angaben

Baujahr: 1924

Heizungsart: Gas-Heizung

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 131 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

* Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

* Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

* Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

* Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

* Die Grundrisse sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Die eingezeichneten Möbel gehören nicht zum Verkauf!

* 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die Provision errechnet sich aus dem beurkunden Kaufpreis. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervvertrag in gleicher Höhe geschlossen.

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Rosenheimer Süden und verbindet die Vorzüge des Stadtlebens mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Rosenheim bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, gastronomischen Angeboten sowie einem vielseitigen Kultur- und Freizeitangebot. Ein besonderer Standortvorteil ist die verkehrsgünstige Lage im Dreieck München – Salzburg – Innsbruck. Über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A93 sind die drei Städte komfortabel erreichbar. München liegt rund 70 km entfernt und ist mit dem Pkw in etwa 45 Minuten erreichbar – Salzburg ca. 1 Stunde mit dem Auto. Auch die Bahnverbindung ist attraktiv: Vom Rosenheimer Bahnhof – nur ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad – bestehen zahlreiche Direktverbindungen nach München, die schnellsten erreichen den Hauptbahnhof derzeit in rund 40 Minuten.

Durch die Lage nahe der österreichischen Grenze sind auch Salzburg und Innsbruck hervorragend angebunden. Innsbruck liegt rund 110 km entfernt und ist mit dem Pkw in etwa 1,5 Stunden erreichbar. Mit direkten Zugverbindungen beträgt die schnellste Fahrzeit derzeit nur rund 1 Stunde. Auch Salzburg ist sowohl über die A8 als auch per Bahn bequem erreichbar.

Damit eignet sich Rosenheim hervorragend für Berufspendler ebenso wie für alle, die die Nähe zu den drei Metropol- und Kulturregionen schätzen. Neben der guten Verkehrsanbindung zeichnet sich die Region insbesondere durch ihren außergewöhnlich hohen Freizeitwert aus.

Der Chiemsee, Bayerns größter See, ist von Rosenheim aus schnell erreichbar und bietet mit seinen Strandbädern, Segel- und Wassersportmöglichkeiten sowie den bekannten Ausflugszielen Fraueninsel und Herreninsel vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Auch der nahegelegene Simssee sowie zahlreiche weitere Seen der Region laden zum Baden, Radfahren, Spaziergehen und Erholen ein.

Die umliegende Alpen- und Voralpenlandschaft bietet zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Bekannte Ausflugsberge wie Wendelstein, Hochries und Kampenwand sowie das nahegelegene Inntal eröffnen ein umfangreiches Angebot zum Wandern, Bergsteigen, Mountainbiken und Radfahren. Im Winter sind zahlreiche Ski- und Wintersportgebiete in den Bayerischen Alpen und im benachbarten Tirol schnell erreichbar.

Die Kombination aus städtischer Infrastruktur, guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie der unmittelbaren Nähe zu Seen und Bergen macht Rosenheim zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebens- und Freizeitqualität.

Impressionen



