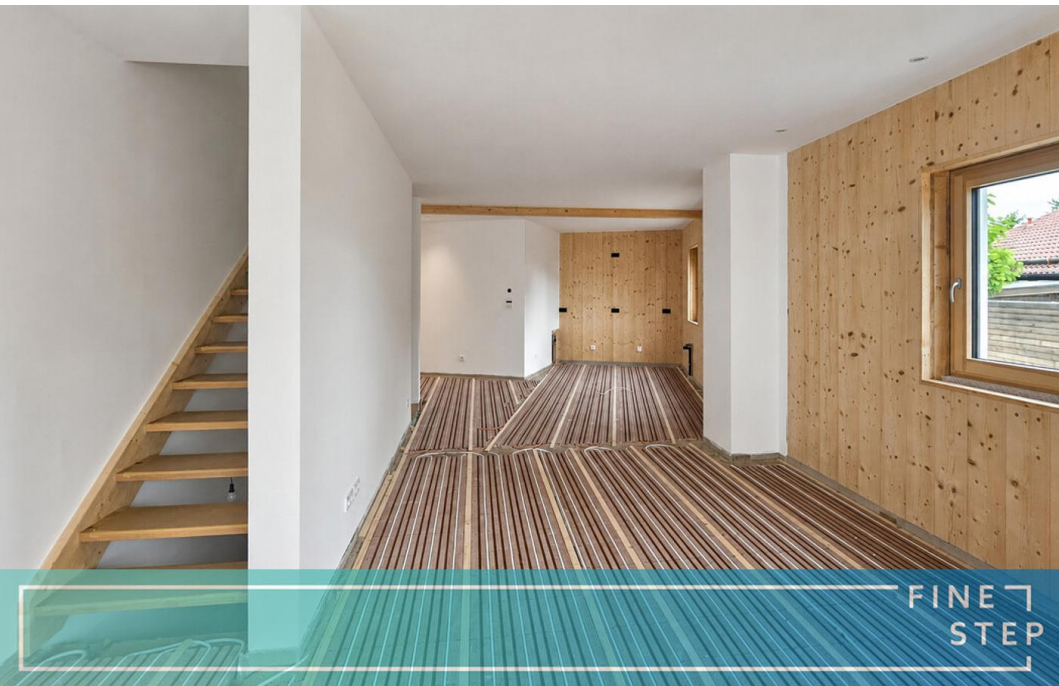




Kaufpreis
890.000 €

Wohnfläche
176,96 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	42,06 m²
Wohnfläche	176,96 m²
Zimmer	5
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	219,02 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	890.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Kamin	ja
Gäste-WC	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen
letzte Modernisierung	2026

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-04-26
Endenergiebedarf	17.10
Primär-Energieträger	LUFTW P

Objekt-Titel

Wohngesunde Vollholzarchitektur für Menschen, die Natur, Ruhe und modernes Wohnen suchen

Lage-Beschreibung

Wo die Natur zum täglichen Begleiter wird.

Es gibt Wohnlagen, die überzeugen durch ihre Infrastruktur. Und es gibt Wohnlagen, die jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenken. Der Hochholzweg in Rosenheim-Egarten vereint beides auf außergewöhnliche Weise.

Online-ID:
VLCFFHQC

Objekt-Nr.:
1365-3



Direkt hinter Ihrem Grundstück beginnt der Keferwald – eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Rosenheims. Statt Straßenlärm begleiten Sie hier das Rascheln der Baumwipfel, Vogelstimmen und der Duft der Kiefern durch den Tag. Ob die morgendliche Joggingrunde, ein Spaziergang mit dem Hund oder ein Ausflug mit den Kindern – die Natur beginnt hier nicht erst am Wochenende, sondern unmittelbar vor Ihrer Haustür. Diese unmittelbare Waldrandlage ist eines der prägendsten Merkmale der Immobilie und macht sie innerhalb Rosenheims zu einer echten Besonderheit.

Gerade in einer Zeit, in der Freizeit zu einem immer wertvolleren Gut wird, entfaltet diese Lage ihren besonderen Reiz. Statt Zeit für die Pflege eines großen Gartens aufzuwenden, genießen Sie die Freiheit, Ihre Umgebung aktiv zu erleben. Der Wald wird zu Ihrem erweiterten Wohnraum – zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter.

Trotz dieser außergewöhnlichen Naturnähe profitieren Sie von sämtlichen Vorzügen einer gewachsenen Stadtlage. Die Rosenheimer Innenstadt mit ihren charmanten Cafés, Restaurants, Wochenmärkten und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Auch Ärzte, Apotheken sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung.

Familien schätzen besonders das vielseitige Bildungsangebot Rosenheims. Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie die Technische Hochschule Rosenheim sind schnell erreichbar und machen den Standort auch langfristig besonders attraktiv. Ergänzt wird dies durch ein breites Freizeitangebot mit Tennis-, Hockey-, Fußball- und Eissportanlagen, das nahezu alle Altersgruppen anspricht.

Auch für Berufspendler bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Über die Westtangente und die Autobahn A8 gelangen Sie zügig in Richtung München, Salzburg oder Kufstein. Die nahegelegene Bahnanbindung ergänzt die hervorragende Verkehrsinfrastruktur und ermöglicht eine komfortable Verbindung innerhalb der Region.

Neben der hervorragenden Infrastruktur zählt vor allem der außergewöhnliche Freizeitwert zu den größten Vorzügen dieses Standorts. Der Chiemsee, der Simssee sowie zahlreiche Wander- und Skigebiete der Bayerischen Alpen liegen nur eine kurze Autofahrt entfernt. Ob Segeln im Sommer, Skifahren im Winter oder eine spontane Bergtour nach Feierabend – hier wohnen Sie mitten in einer der vielseitigsten Freizeitregionen Deutschlands.

Diese besondere Kombination aus unmittelbarer Waldrandlage, hochwertigem Wohnumfeld, urbaner Infrastruktur und der Nähe zu den Alpen ist in Rosenheim nur selten zu finden. Sie schafft einen Lebensmittelpunkt für Menschen, die bewusst wohnen möchten – naturnah, stilvoll und dennoch bestens angebunden.

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Direkte Waldrandlage

Der Wald beginnt unmittelbar hinter Ihrem Grundstück – genießen Sie tägliche Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur, ohne dafür ins Auto steigen zu müssen.

- Wohngesunde Thoma Holz100®-Massivholzbauweise

30 cm starkes Vollholz, verarbeitet ohne Leim oder chemische Bindemittel – für ein außergewöhnlich natürliches Raumklima und ein Wohngefühl, das man vom ersten Moment an spürt.

- Mehr Freizeit statt Gartenarbeit

Der bewusst kompakt angelegte Privatgarten bietet die Vorteile eines Hauses, ohne den Pflegeaufwand eines großen Grundstücks. Die Natur beginnt direkt hinter Ihrem Gartentor.

- Einfamilienhausgefühl

Separater Hauseingang, durchdachte Architektur und viel Privatsphäre vermitteln den Charakter eines eigenständigen Wohnhauses.

- Großzügiges Raumkonzept

Ca. 177 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 42 m² wohnraumgeeignete Nutzfläche schaffen Platz für Familie, Homeoffice, Gäste und Hobbys.

- Vier hochwertige Badezimmer

Komfort auf allen Ebenen – ideal für Familien oder Gäste und eine Ausstattung, die im Neubausegment nur selten zu finden ist.

- Wohnkomfort mit Wohlfühlfaktor

Vorbereiteter Kaminanschluss, Fußbodenheizung in allen Etagen und Raumhöhen von ca. 2,50 m schaffen eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre.

- Privater Wellnessbereich

Der bereits vorbereitete Spa-Bereich bietet die ideale Grundlage für Ihre persönliche Sauna- und Wellnessoase.

- Sonniger Freisitz

Der großzügige, überdachte Balkon mit Südwest-Ausrichtung wird zu Ihrem zweiten Wohnzimmer – mit Weitblick bis ins Alpenvorland.

- Zukunftssichere Energietechnik

Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Energieeffizienzklasse A+ sorgen für niedrige Energiekosten und hohe Zukunftssicherheit.

- Intelligentes Smart Home

Steuern Sie Heizung, Beleuchtung und Beschattung komfortabel über das integrierte Bussystem – modern, effizient und komfortabel.

- Komfort bis ins Detail

vorbereitete Leitung zum Garagenplatz schaffen beste Voraussetzungen für moderne E-Mobilität.

- Mitgestaltung statt Standard

Ausgewählte Oberflächen und Ausstattungsdetails können noch individuell nach Ihren persönlichen Vorstellungen gewählt werden – für ein Zuhause mit Ihrer eigenen Handschrift.

- Wohnen zwischen Stadt und Alpen

Ruhige Wohnlage am Waldrand mit kurzer Anbindung an Rosenheims Innenstadt sowie schnellen Wegen zum Chiemsee, in die Alpen und nach München.

- Die letzte verfügbare Einheit

Die benachbarte Haushälfte wurde bereits erfolgreich verkauft und an ihre neuen Eigentümer übergeben. Nutzen Sie die letzte Gelegenheit, Teil dieses exklusiven Wohnensembles zu werden.

Objektbeschreibung

Es gibt Häuser mit Garten. Und es gibt Häuser, deren Garten niemals endet. Direkt am Waldrand von Rosenheim-Egarten erwartet Sie die letzte verfügbare Haushälfte eines außergewöhnlichen Neubauprojekts – geschaffen für Menschen, die Natur, Architektur und wohngesundes Wohnen miteinander verbinden möchten.

Direkt am Waldrand von Rosenheim-Egarten entstand ein außergewöhnliches Wohnensemble in hochwertiger Thoma Holz100®-Massivholzbauweise. Während die benachbarte Haushälfte bereits erfolgreich an ihre neuen Eigentümer übergeben wurde, bietet sich Ihnen nun die letzte Gelegenheit, Teil dieses exklusiven Projekts zu werden.

Schon beim Betreten entfaltet das Haus seine besondere Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen, klare Architektur und natürliche Materialien schaffen ein Wohngefühl, das modern, ruhig und außergewöhnlich behaglich zugleich ist. Das naturbelassene Vollholz sorgt dabei für ein wohngesundes Raumklima und macht den Unterschied zu herkömmlichen Neubauten spürbar.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Glasflächen holen den angrenzenden Wald in den Wohnraum und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Die sonnige Terrasse sowie der großzügige Freisitz mit Südwest-Ausrichtung laden dazu ein, den Blick ins Grüne und entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Mit bis zu vier Schlafzimmern, vier hochwertigen Bädern sowie einem wohnlich ausgebauten Untergeschoss bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familien, Homeoffice, Gäste oder einen privaten Wellnessbereich. Dank einer Raumhöhe von ca. 2,50 Metern und Fußbodenheizung auf allen Ebenen überzeugt auch das Untergeschoss mit außergewöhnlicher Wohnqualität.

Die hochwertige Thoma Holz100®-Bauweise besteht aus rund 30 cm starken Vollholzwänden, die vollständig ohne Leim oder chemische Bindemittel gefertigt werden. Zusammen mit der ökologischen Dämmung entsteht ein natürlich reguliertes Raumklima, das Behaglichkeit, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort auf einzigartige Weise verbindet.

Auch technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Smart-Home-System, dezentrale Wohnraumlüftung, Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Lamellen, vorbereiteter Kaminanschluss, Wäscheabwurf sowie eine Einzelgarage mit Gründach und zusätzlichem Außenstellplatz sorgen für zukunftssicheres und komfortables Wohnen.

Ein besonderer Vorteil liegt in der bewusst kompakten Grundstücksgestaltung. Statt eines großen, pflegeintensiven Gartens genießen Sie einen privaten Außenbereich mit deutlich mehr Freizeit. Das eigentliche Highlight beginnt direkt hinter Ihrem Grundstück: der angrenzende Wald erweitert Ihr Zuhause um unzählige Spazier-, Lauf- und Erholungsmöglichkeiten – zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch die Möglichkeit, ausgewählte Oberflächen und Ausstattungsdetails noch individuell nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. So entsteht kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit Ihrer eigenen Handschrift.

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. 19 % USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Finestep Immobilien GmbH

Humboldtstr. 8
81543 München

www.finestep.de

Impressionen

