

83024 Rosenheim

3 Zimmer | Küche inklusive | 15 m² Balkon | Erstbezug



Warmmiete
1.925 €

Wohnfläche
90,4 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Finestep Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,4 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.02.2036
Endenergiebedarf	32.60
Primär-Energieträger	FERN

Objekt-Titel

3 Zimmer | Küche inklusive | 15 m² Balkon | Erstbezug

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.590 €
Warmmiete	1.925 €
Nebenkosten	260 €
Betriebskosten netto	260 €
Gesamtbelastung brutto	1.925 €
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche offene Küche
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	Ja
seniorengerecht	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost

Online-ID:
DQAEAPR

Objekt-Nr.:
17189-1



- Erstbezug im hochwertigen Neubauquartier Herdergärten
- 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Durchdachter und offen gestalteter Grundriss
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Lichte Raumhöhe von ca. 2,60 Metern
- Großzügige Fensterflächen
- Sonniger, überdachter Balkon
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Gebürstetes und geöltes Eichenparkett
- Polierte Sichtbetondecken und verputzte Wände
- Modernes Badezimmer mit großformatigen Designfliesen
- Bodengleiche Dusche mit deckenhohem Spritzschutz aus Glas
- Maßgefertigter Waschtischunterbau vom Schreiner
- Beleuchteter Spiegelschrank
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Aktiv und individuell steuerbares Belüftungssystem
- Dreifach verglaste Fenster
- Beleuchtungsschienensystem im Wohn- und Schlafbereich
- Fest integrierte Deckenspots in den übrigen Räumen
- Sämtliche Räume bereits vollständig mit Leuchten ausgestattet
- Unauffällig integrierte Vorhangschienen in allen Wohn- und Schlafräumen
- Glasfaseranschluss bereits bis in die Wohnung verlegt
- LAN-Anschlüsse in allen Räumen
- Siedle-Gegensprechanlage
- Fernöffnung der Tiefgaragenzufahrt für Besucher
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnebene
- Eigenes Kellerabteil
- Zugeordneter Tiefgaragenstellplatz
- Besucherstellplätze mit E-Lademöglichkeit
- Hochwertige, überdachte und abschließbare Fahrradstellplätze
- Werkbänke für kleinere Fahrradwartungen und Reparaturen
- Paketboxen zur sicheren und flexiblen Annahme von Sendungen
- Quartiersinternes Carsharing mit Fahrzeugen unterschiedlicher Größe
- Energieeffizienzklasse A
- Ökologische Dämmmaterialien
- Wärmeversorgung über das Rosenheimer Fernwärmenetz
- Photovoltaikanlagen auf den Dächern
- Begrünte Außenanlagen und nachhaltiges Mobilitätskonzept

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. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. 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

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in angenehm ruhiger Lage im nordwestlichen Rosenheimer Stadtgebiet in der Herderstraße 6. Das moderne Wohnquartier verbindet ein geschütztes, begrüntes Wohnumfeld mit einer ungewöhnlich guten Nahversorgung. Viele Wege des täglichen Lebens lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Direkt im benachbarten Nahversorgungszentrum stehen zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Die Bäckerei Bauer ist nach rund 150 Metern beziehungsweise etwa zwei Gehminuten erreicht. Ebenso nah befindet sich der Özan Frischemarkt, der neben Lebensmitteln insbesondere ein vielfältiges Angebot an frischem Obst und Gemüse führt. Die Lessing-Apotheke liegt rund 250 Meter entfernt und ist in etwa drei Gehminuten erreichbar. Ärzte, eine Sparkassenfiliale sowie weitere kleinere Geschäfte und Dienstleistungen ergänzen die Versorgung im unmittelbaren Umfeld.

Auch die Technische Hochschule Rosenheim befindet sich mit einer Entfernung von etwa 400 Metern nur rund fünf Gehminuten entfernt. Die nahegelegene Bushaltestelle ist in rund drei Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Verbindungen in Richtung Innenstadt, Bahnhof und weiterer Rosenheimer Stadtteile.

Das Rosenheimer Stadtzentrum liegt etwa 1,5 Kilometer entfernt. Der Max-Josefs-Platz mit seinen Geschäften, Cafés, Restaurants und dem vielfältigen innerstädtischen Angebot ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Bahnhof lässt sich mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel erreichen und bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach München, Salzburg, Innsbruck und in das Chiemgau.

Die gute Anbindung an die Westtangente ermöglicht zudem eine zügige Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrswege. Gleichzeitig bieten die umliegenden Wohnstraßen, die begrünten Freiflächen des Quartiers und die kurzen Wege zu den täglichen Versorgungsangeboten eine Wohnlage, die urbane Alltagstauglichkeit mit einem ruhigen Wohnumfeld verbindet.

Objektbeschreibung

Die Küche ist schon da, die Beleuchtung ebenfalls: Diese 3-Zimmer-Neubauwohnung in den Herdergärten verbindet einen unkomplizierten Einzug mit einem ca. 15 m² großen, überdachten Ostbalkon und einem zusätzlichen Zimmer für Homeoffice, Gäste oder Familie.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Auf ca. 90 m² Wohnfläche stehen Ihnen ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum ist für den Anschluss der Waschmaschine oder auch Trockner vorhanden und bietet zudem Stauraummöglichkeiten.

Große Fensterflächen verbinden den Wohnbereich mit dem Balkon.

Die Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits in der Kaltmiete enthalten. Auch die Beleuchtung und die Vorhangschienen in den Wohn- und Schlafräumen sind vorhanden. Das reduziert den Aufwand vor dem Einzug, während Sie die übrige Einrichtung nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können.

Eichenparkett und Sichtbetondecken geben den Räumen einen modernen Charakter. Für Komfort sorgen Fußbodenheizung, ein individuell steuerbares Belüftungssystem und eine lichte Raumhöhe von ca. 2,60 Metern.

Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einem maßgefertigten Waschtischunterbau und einem beleuchteten Spiegelschrank ausgestattet.

Das zusätzliche Zimmer lässt sich als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen. LAN-Anschlüsse und der bis in die Wohnung verlegte Glasfaseranschluss schaffen die technischen Voraussetzungen für digitales Arbeiten.

Das dazugehörige Kellerabteil, dass mit Licht- und Stromanschluss versorgt ist, bietet Ihnen weiteren Möglichkeiten.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zum Angebot und wird separat berechnet. Der Aufzug verbindet die Tiefgarage mit der Wohnebene.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme; laut Energieausweis erreicht das Gebäude die Energieeffizienzklasse A.

Die Wohnung wird im Erstbezug angeboten. Gerne zeigen wir Ihnen die Räume bei einer persönlichen Besichtigung.

Mietkonditionen

Die Kaltmiete einschließlich Einbauküche beträgt 1.590 €. Hinzu kommen 260 € Nebenkostenvorauszahlung einschließlich Heizung und Wasser sowie 75 € für den Tiefgaragenstellplatz. Die monatliche Gesamtzahlung beträgt damit 1.925 €.

Impressionen



