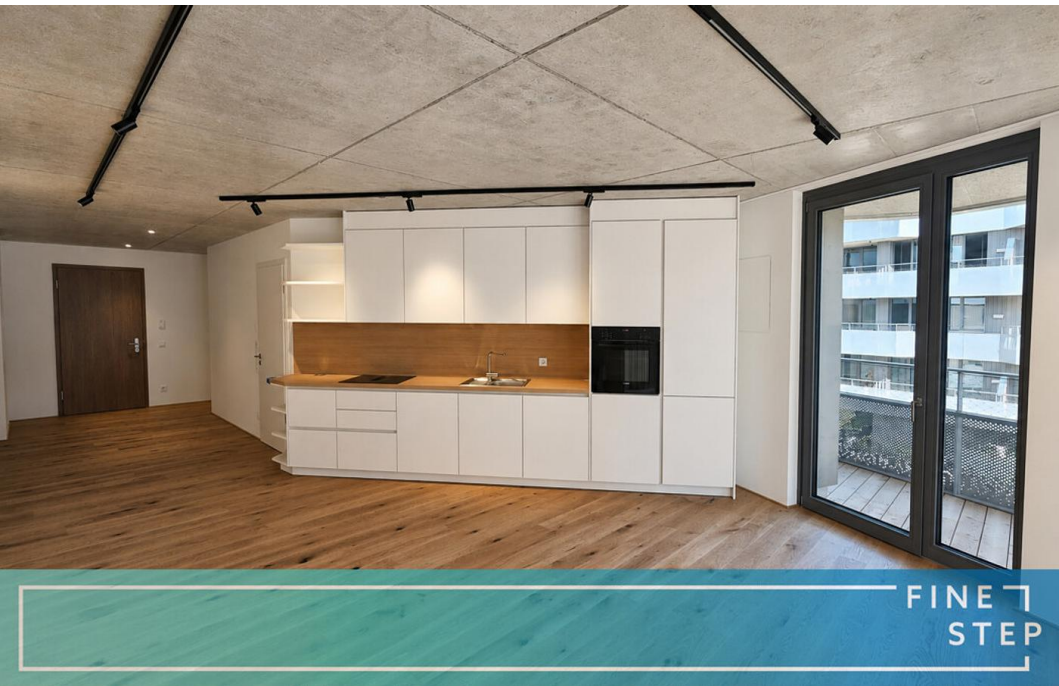


Designstarke Wohnung mit großem Balkon und maßgefertigter Einbauküche



Warmmiete
2.025 €

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.690 €
Warmmiete	2.025 €
Nebenkosten	260 €
Betriebskosten netto	260 €
Gesamtbelastung brutto	2.025 €

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

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

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche offene Küche
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Oste n

Objekt-Titel

Designstarke Wohnung mit großem Balkon und maßgefertigter Einbauküche

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in angenehm ruhiger Lage im nordwestlichen Rosenheimer Stadtgebiet. 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.

Online-ID:
DQAEAPR

Objekt-Nr.:
17189



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.

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- 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 Vorhangschiene 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

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss der modernen Wohnanlage Herdergärten. Der durchdachte Grundriss, großzügige Fensterflächen und der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zum sonnigen, überdachten Balkon schaffen ein helles und großzügiges Wohnambiente. Eine lichte Raumhöhe von rund 2,60 Metern verstärkt das offene Raumgefühl.

Die bereits im Mietpreis enthaltene Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Edles Eichenparkett, polierte Sichtbetondecken und verputzte Wände verleihen der Wohnung einen eigenständigen architektonischen Charakter. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, einen Schreiner-Waschtisch und einen beleuchteten Spiegelschrank.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung, ein aktiv und individuell steuerbares Belüftungssystem sowie ein Personenaufzug. LAN-Anschlüsse in allen Räumen und der bereits bis in die Wohnung verlegte Glasfaseranschluss bieten ideale Voraussetzungen für Homeoffice und digitales Arbeiten. Ein Beleuchtungsschienensystem im Wohn- und Schlafbereich sowie fest integrierte Deckenspots in den übrigen Räumen sorgen für eine stimmige Ausleuchtung – zusätzliche Leuchtmittel werden nicht benötigt. In allen Wohn- und Schlafräumen sind außerdem bereits unauffällig integrierte Vorhangschienen montiert. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Auch energetisch und konzeptionell setzt das Wohnquartier zeitgemäße Maßstäbe. Ökologische Dämmmaterialien und dreifach verglaste Fenster tragen zu einer hohen Energieeffizienz bei. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Rosenheimer Fernwärmenetz. Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugen zusätzlich regenerativen Strom und speisen diesen in das Stromnetz ein.

Das Wegenetz innerhalb des Quartiers ist auf kurze Strecken zu Fuß und mit dem Fahrrad ausgerichtet. Überdachte, hochwertige und abschließbare Fahrradstellplätze im Erdgeschoss sowie Werkbänke für kleinere Wartungs- und Reparaturarbeiten bieten Radfahrern besonderen Komfort. Ergänzt wird das Mobilitätskonzept durch ein quartiersinternes Carsharing-Angebot mit Fahrzeugen unterschiedlicher Größe. Paketboxen ermöglichen zudem eine sichere und flexible Annahme von Sendungen.

Die polygonale Gestaltung der Gebäude gliedert die Fassaden und schafft abwechslungsreiche Grundrisse sowie geschützte Außenbereiche. Liebevoll angelegte Grünflächen und die ruhige, dennoch zentrumsnahe Lage prägen das Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel und die Rosenheimer Innenstadt sind auf kurzen Wegen erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Singles oder Paare, die moderne Architektur, eine hochwertige Ausstattung und eine zentrale Lage miteinander verbinden möchten.

Mietkonditionen

- Kaltmiete 1.690,00 €
- Nebenkosten inkl. Heizung u. Wasser 260,00 €
- Tiefgaragenstellplatz 75,00 €
- Warmmiete (inkl. Tiefgaragenstellplatz): 2.025,00 €
- Mietbeginn ab sofort

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

Impressionen



