



83024 Rosenheim

Idyllisches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vor den Toren Münchens im schönen Rosenheim



737.000 €

Kaufpreis

198 m²

Wohnfläche

700 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Angelika Stadler M.A.

Tel.: 00491634251407

a.stadler@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	198 m ²
Nutzfläche	16 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	6
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	737.000 €
Kaufpreis / qm	3.722,22 €
Aussen-Courtage	2,975 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.02.2032
Baujahr (Haus)	1967
Energieverbrauchskennwert	72.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befeuerung

Öl



Beschreibung zur Ausstattung

Die Einliegerwohnung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Einbauküche
- Badezimmer
- WC
- Kammer

Zusätzlich befindet sich im EG ein ebenfalls über den Flur erreichbares zweites Wohnzimmer. Dieses wurde bisher als Gästebereich genutzt.

Die Hauptwohnung;

- 2 Schlafzimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Bad mit Waschbecken, Dusche und Badewanne
- WC
- Freisitz\Wintergarten
- Terrasse



Beschreibung

Über den geschützten Vorgarten erreichen Sie den Flur des Erdgeschosses. Dieser führt Sie entweder zu den Räumlichkeiten der gemütlichen Einliegerwohnung oder über die Treppe zur Hauptwohnung im Obergeschoss.

Aufgrund der leichten Hanglage haben Sie von dort Zugang zur Terrasse und dem schönen, teilweise mit Bäumen bewachsenen Hanggarten. Hier genießen Sie größtenteils uneinsehbar Ihre Privatsphäre.

Ob Sie das Haus wie bisher mit Einliegerwohnung nutzen, oder die ca. 200 Quadratmeter Wohnfläche nur für sich und Ihre Familie gestalten möchten: der Zuschnitt des Hauses eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten.

Rechts vom Haus steht eine Doppelgarage, welche eine Auto- und eine Fahrradgarage beinhaltet. Davor ist jeweils ein Stellplatz.

Auf der linken Seite vom Vorgarten befindet sich ebenfalls ein Stellplatz mit Garage. Durch diese gelangen Sie fußläufig ins Obergeschoss.

Lage

Das schöne Haus mit Einliegerwohnung liegt ruhig in grüner Randlage im Nordwesten von Rosenheim.

Mit dem Zug in 34 Minuten, mit dem Auto unter einer Stunde sind Sie in München.

Vor Ort, alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Kindergarten, Schulen, Einkaufszentren, Supermärkte, Fachmärkte, Einrichtungen der ärztlichen Versorgung sowie Kreditinstitute sind in unmittelbarer Nachbarschaft.

Mit dem Fahrrad oder motorisiert erreichen Sie die Rosenheimer Innenstadt, die vielen Freizeiteinrichtungen in der Region und die Verkehrsknotenpunkte in wenigen Minuten. Der Rosenheimer Hauptbahnhof und die Nähe zu der Autobahn und zu den Landesstraßen macht das Angebot für Pendler besonders interessant.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 72.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 2,975% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.



















