

83026 Rosenheim

Ein Zuhause über den Dächern - Penthouse mit drei privaten Dachterrassen in Rosenheim !



Kaufpreis

999.000 €

Wohnfläche

153 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer

0803115011

info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153 m ²
Zimmer	4

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.09.2028
Ausstelldatum	2018-09-24
Endenergiebedarf	52,5
Primär-Energieträger	Fernwärme Dampf

Preise & Kosten

Hausgeld	440 €
Kaufpreis	999.000 €
Innen-Courtage	3,57%
Aussen-Courtage	3,57%
provisionspflichtig	ja

Zustand

Baujahr	2017
---------	------

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme

Objekt-Titel

Ein Zuhause über den Dächern - Penthouse mit drei privaten Dachterrassen in Rosenheim !

Lage-Beschreibung

Online-ID:
DLPFSQZS

Objekt-Nr.:
1644



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Die Immobilie befindet sich in Rosenheim-Happing, einem beliebten Stadtteil der kreisfreien Stadt Rosenheim. Die Lage verbindet auf besonders angenehme Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Rosenheimer Innenstadt.

Der Stadtteil bietet damit einen idealen Ausgangspunkt für alle, die die Vorzüge einer Stadt schätzen, gleichzeitig aber Wert auf Erholung, kurze Wege ins Grüne und die Nähe zu den Bergen legen.

Fußläufig sind Einkaufsmärkte, eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Apotheke und ein Bankautomat erreichbar.

Das Rosenheimer Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden sich zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie ein vielseitiges kulturelles Angebot. Auch der Rosenheimer Bahnhof ist schnell erreichbar und bietet direkte bzw. regelmäßige Verbindungen in Richtung München, Salzburg und Innsbruck. Rosenheim liegt am Kreuzungspunkt der Bahnstrecken München–Salzburg und München–Innsbruck.

Entfernungen auf einen Blick

Rosenheimer Innenstadt: ca. 4 km / ca. 10 Min.

Rosenheimer Bahnhof: ca. 4 km / ca. 10 Min.

Simssee: ca. 10 km / ca. 15 Min.

Chiemsee: ca. 25 km / ca. 25 Min.

München: ca. 60 km / ca. 50–60 Min.

Salzburg: ca. 80 km / ca. 50–60 Min.

Kufstein: ca. 35 km / ca. 30 Min.

Innsbruck: ca. 110 km / ca. 1 Std. 15 Min.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zu zahlreichen Seen und Naherholungsgebieten. Der Happinger See, Happinger Ausee sowie der Floriansee liegen unmittelbar im Rosenheimer Süden – gut mit dem Fahrrad erreichbar – und bietet eine schöne Möglichkeit für eine kurze Auszeit im Grünen. Auch der Simssee ist mit rund 10 km Entfernung schnell erreichbar und zählt mit etwa 6,5 km² zu den größten Seen im Landkreis Rosenheim. Hier bieten sich insbesondere im Sommer Möglichkeiten zum Baden, Schwimmen, Spaziergehen und für verschiedene Wassersportaktivitäten.

Etwas weiter entfernt befindet sich der Chiemsee, der mit seinen weitläufigen Uferbereichen, den Inseln Herrenchiemsee und Frauenchiemsee sowie zahlreichen Möglichkeiten zum Segeln, Baden, Radfahren und Wandern ein beliebtes Ausflugsziel darstellt.

Die Umgebung von Rosenheim bietet zu jeder Jahreszeit ein außergewöhnlich vielseitiges Freizeitangebot. Im Sommer laden die Seen, Flusslandschaften und Berge zum Schwimmen, Radfahren, Wandern, Golfen und zu zahlreichen weiteren Outdoor-Aktivitäten ein.

Im Winter profitieren Sie von der Nähe zu den bayerischen und österreichischen Alpen. Skigebiete und Wintersportregionen wie Sudelfeld, Wendelstein, Kampenwand und Spitzingsee sind mit dem Auto gut erreichbar. Auch Winterwandern, Langlaufen und Rodeln gehören zu den beliebten Aktivitäten der Region.

Über die A8 sind München, Salzburg und Innsbruck bequem erreichbar, während die A93 eine schnelle Verbindung über das Inntal in Richtung Kufstein und weiter nach Innsbruck bietet. Rosenheim ist damit ein idealer Ausgangspunkt sowohl für den täglichen Arbeitsweg als auch für spontane Ausflüge nach Österreich oder in die Münchner Metropolregion.

Die besondere Qualität dieser Lage liegt damit in der Kombination aus kurzen Wegen in die Stadt, einer hervorragenden überregionalen Verkehrsanbindung und der unmittelbaren Nähe zu Seen, Bergen und der österreichischen Grenze – ein Standort, der sowohl im Alltag als auch in der Freizeit vielfältige Möglichkeiten eröffnet.

Ausstattungs-Beschreibung

- * durchdachte und großzügige Dachgeschosswohnung
- * drei private Außenbereiche - 3 x Dachterrasse
- * ein Tiefgaragenstellplatz
- * moderne Wohnanlage
- * Aufzuganlage
- * elektrische Jalousien in der ganzen Wohnung
- * elektrische Markise
- * Klimaanlage
- * Ablöse: Einbauküche für 5.000 €
- * Optional: zusätzlich kann ein zweiter TG-Stellplatz für 35.000 € erworben werden

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Penthouse in einem modernen Mehrfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit einem besonderen Maß an Privatsphäre und Freiraum.

Auf ca. 153 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit vier Zimmern sowie gleich drei privaten Außenbereichen – und drei Dachterrassen.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht der beeindruckende, große Wohn-, Ess- und Kochbereich.

Die großzügige Raumgestaltung bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohnbereich, einen großen Esstisch und eine moderne Küche.

Durch die direkte Verbindung zu den Außenflächen entsteht ein besonders harmonisches Wohngefühl, bei dem Innen- und Außenbereich ineinander übergehen und man die Sonne zu jeder Zeit genießen kann.

Ein besonderes Highlight sind die drei Außenbereiche, die der Wohnung ihren außergewöhnlichen Charakter verleihen. Die drei Dachterrassen bieten viel Platz für entspannte Stunden im Freien, gemütliches Frühstück, gesellige Abende oder einfach zum Genießen des eigenen privaten Freiraums.

Der private Bereich der Wohnung umfasst drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Die klare Aufteilung schafft dabei eine angenehme Trennung zwischen dem großzügigen Wohnbereich und den privaten Rückzugsräumen.

Das große Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken bietet ausreichend Raum für eine komfortable Ausstattung. Ein zusätzliches WC mit Dusche, ein praktischer Abstellraum sowie Diele und Flur ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Lage im obersten Geschoss - welche durch den Aufzug bequem erreichbar ist
- unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Das im Jahr 2017 errichtete Gebäude verfügt über eine moderne technische Ausstattung. Dazu gehört unter anderem eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine Klimaanlage, sowie elektrische Jalousien in der ganzen Wohnung.

Für zusätzlichen Komfort steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Damit lässt sich das Fahrzeug bequem und geschützt direkt in der Wohnanlage unterbringen.

Dieses Penthouse überzeugt durch die gelungene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, einem außergewöhnlich großen Wohnbereich, drei privaten Außenbereichen und einem vielseitig nutzbaren Grundriss.
Ein besonderes Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit viel Platz und einem hohen Maß an Freiraum verbinden möchten.

sonstige Angaben

Baujahr: 2017

Heizungsart: Fernwärme

Befuerung/Energieträger: Fernwärme Dampf

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energie mit Warmwasser: Nein

Energiekennwert: 52,5 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: B

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.
Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

* 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 beurkundeten Kaufpreis. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.

Impressionen



