



Kaufpreis
730.000 €

Wohnfläche
144,6 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	159,63 m ²
Wohnfläche	144,6 m ²
separate WCs	1
Zimmer	6
Gesamtfläche	144,6 m ²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	441 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	730.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Teppich
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
seniorengerecht	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd en

Zustand

Baujahr	1979
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	120.90

Objekt-Titel

Familienidylle mit sonnigem Garten: Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
LBDXWTZQ
.....

Objekt-Nr.:
8320-LI
.....



Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Stadtteil Aisingerwies im Süden von Rosenheim. Die Umgebung überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Die nächste Bushaltestelle ist in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung an die Rosenheimer Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile. Der Bahnhof Rosenheim ist in nur rund 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und stellt als wichtiger Verkehrsknotenpunkt direkte Zugverbindungen nach München, Salzburg und Innsbruck sicher.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar. Die Rosenheimer Innenstadt mit ihrer charmanten Fußgängerzone, vielfältigen Restaurants, Cafés und attraktiven Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert dieser Lage. Umliegende Rad- und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu den beliebtesten Ausflugszielen Oberbayerns: Der Chiemsee sowie die bayerischen Alpen mit zahlreichen Wander- und Skigebieten sind bequem erreichbar.

Aisingerwies vereint auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Anbindung – eine Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Ausstattungs-Beschreibung

- Doppelhaushälfte in verkehrsberuhigte Straße
- 441 m² großes Grundstück in sonniger Ausrichtung
- Baujahr: 1979
- Ziegelmauerwerk
- Öl-Heizung (Baujahr: 2016) mit Öltank (4000L)
- doppelverglaste Fenster aus Naturholz
- Fensterbänke in Naturstein
- Fliesen-, Teppich- und Parkettböden
- Süd-Terrasse mit Blick in den Garten
- überdachter Balkon in Süd-Ausrichtung
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Einbauküche vorhanden
- Garage vorhanden
- Außenstellplatz vorhanden

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte überzeugt durch viel Potenzial, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Familien.

Bereits im Eingangsbereich erwartet Sie ein praktischer Grundriss: Zur linken Seite befindet sich das Gäste-WC, direkt daneben eine großzügige Garderobennische mit ausreichend Platz.

Weiter gelangen Sie in den offenen Essbereich, der zentral im Erdgeschoss liegt. Rechts davon befindet sich die Küche, funktional angebunden und gut erreichbar. Der angrenzende Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die sonnige Terrasse und den großzügigen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien. Ein Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte oder Gartenmöbel.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Das Dachgeschoss bietet einen großzügigen Raum mit beeindruckendem Ausblick durch große Fenster – bei klarer Sicht sogar bis zu den Alpen. Dieser Bereich eignet sich ideal als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort.

Das Kellergeschoss verfügt über einen großen Flur sowie zwei vielseitig nutzbare Kellerräume, die sich ideal als Hobbyraum, Abstellfläche oder Speisekammer eignen. Zusätzlich befindet sich hier der Heizungsraum.

Diese Doppelhaushälfte bietet eine perfekte Grundlage für individuelles Wohnen und überzeugt durch Raum, Lage und Entwicklungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien, die sich ihren Wohntraum verwirklichen möchten.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 120.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,98 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen









Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac
Vertriebs
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de