

83026 Rosenheim

Gemütliche 1,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Rosenheim – ideal für Singles und Kapitalanleger



Kaufpreis

159.000 €

Wohnfläche

42 m²

Zimmer

1,5

Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer

0803115011

info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42 m ²
Zimmer	1,5

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	12.06.2028
Ausstelldatum	12.06.2018
Primär-Energieträger	Fernwärm e
Energieverbrauchskennwert	109,49

Preise & Kosten

Kaufpreis	159.000 €
Innen-Courtage	3,57%
Außencourtage	3,57%
provisionspflichtig	Ja
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1992
---------	------

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	Ja

Objekt-Titel

Gemütliche 1,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Rosenheim – ideal für Singles und Kapitalanleger

Lage-Beschreibung

Online-ID:
AZLKGVHP

Objekt-Nr.:
1650



Die Immobilie befindet sich in Rosenheim in einer gut angebundenen Wohnlage im südlichen Stadtgebiet. Die Umgebung verbindet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf mit kurzen Wegen in die Innenstadt, einer günstigen Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im oberbayerischen Alpenvorland.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen stehen im Stadtgebiet zur Verfügung. Die Rosenheimer Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Cafés, Restaurants und weiteren Dienstleistungsangeboten ist ebenfalls gut erreichbar. Sie bietet ein vielfältiges Angebot für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Möglichkeiten zum Einkaufen und Verweilen.

Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht die Anbindung an den Rosenheimer Stadtverkehr. Der Hauptbahnhof Rosenheim ist mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten erreichbar. Von hier bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung München, Salzburg, Innsbruck und in weitere Ziele der Region. Die Fahrzeit nach München beträgt je nach Verbindung etwa 40 bis 55 Minuten, nach Salzburg rund eine Stunde.

Auch für Autofahrer bietet der Standort eine gute Verkehrsanbindung. Über die Autobahn A8 bestehen Verbindungen in Richtung München und Salzburg, während die A93 eine schnelle Anbindung an das Inntal und Tirol ermöglicht. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist vom Standort aus in wenigen Fahrminuten erreichbar. München ist mit dem Auto bei günstiger Verkehrslage in etwa 50 bis 65 Minuten erreichbar, Salzburg in rund 60 Minuten.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten. Der Happinger See, der Happinger Ausee und der Floriansee im südlichen Rosenheimer Stadtgebiet bieten schöne Möglichkeiten zum Baden, Sonnen und Entspannen in den Sommermonaten. Sie sind beliebte Ziele für kleinere Fahrradausflüge und erholsame Stunden am Wasser.

Auch der Simssee östlich von Rosenheim ist ein reizvolles Ausflugsziel. Mit seinen Badeplätzen, der naturnahen Umgebung und den Möglichkeiten zum Radfahren, Spazierengehen und Wassersport bietet er abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus lädt der Chiemsee mit seinen Uferbereichen, den Schifffahrtsverbindungen zur Herreninsel und Fraueninsel sowie vielfältigen Aktivitäten rund um den See zu Ausflügen ein.

Innerhalb Rosenheims bieten der Mangfallpark und die Wege entlang des Inns attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Fahrradtouren. Die umliegende Voralpenregion ergänzt das Angebot durch zahlreiche Wanderwege, Bergtouren und weitere Ausflugsziele in einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die Kombination aus einer guten städtischen Infrastruktur, einer günstigen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz sowie der Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die gute Erreichbarkeit von München und Salzburg macht die Lage auch für Berufspendler interessant. Gleichzeitig bieten die umliegenden Seen, die Inn- und Mangfallauen sowie die nahegelegene Voralpenlandschaft einen hohen Freizeitwert und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Ausstattungs-Beschreibung

- * 1,5 Zimmer
- * Terrassenbereich in Südwest Ausrichtung
- * kleine Küche mit Küchengeräten und Waschmaschine
- * getrennter Wohn und Schlafbereich durch Schiebetüre
- * eigener Kellerabteil
- * Duplex-Tiefgaragen Stellplatz Oben

Kaufpreis inkl. Kellerabteil, Küche mit Küchengeräten und Duplex TG Oben:
159.000 €

Objektbeschreibung

Diese ca. 42 m² große 1,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, eine separate kleine Küche mit Küchengeräten und einen besonderen Mehrwert: eine kleine Terrasse. Ob als erstes eigenes Zuhause, attraktive Stadtwohnung für Singles oder interessante Kapitalanlage – hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz, um eine gemütliche Wohnlandschaft und einen kleinen Essbereich einzurichten. Der zusätzliche halbe Raum, welcher durch eine Schiebetüre getrennt ist, lässt sich flexibel als Schlafbereich, Homeoffice oder Ankleide nutzen und sorgt für eine funktionale Aufteilung der Wohnfläche.

Ein weiterer Vorteil ist die separate Einbauküche mit Küchengeräten und Waschmaschine, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Sie ermöglicht eine angenehme Trennung von Koch- und Wohnbereich und macht den Einzug besonders unkompliziert. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.

Besonders reizvoll ist der kleine Außenbereich: Die Südwestterrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Platz für den Morgenkaffee, entspannte Stunden an der frischen Luft oder gemütliche Abendstunden. Dank der überschaubaren Wohnfläche bleibt der Aufwand für Pflege und Unterhalt angenehm gering – ideal für alle, die eine praktische und unkomplizierte Wohnlösung suchen.

Auch für Kapitalanleger bietet diese Wohnung interessante Perspektiven. Kompakte Wohneinheiten zur Miete sind insbesondere bei Singles und Berufspendlern gefragt. Die Kombination aus funktionalem Grundriss, separater Einbauküche, eigenem kleinen Außenbereich, eigenem Kellerabteil sowie ein Duplex Tiefgaragen Stellplatz Oben schafft dabei zusätzliche Attraktivität. Eine charmante Gelegenheit für alle, die eine kompakte Wohnung mit praktischem Grundriss und einem kleinen Stück Grün in Rosenheim suchen.

sonstige Angaben

Baujahr: 1992

Heizungsart: Fernwärme

Befuerung/Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 109,49 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Unsere persönliche Bitte an Sie:

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.

Hinweis zur Bildbearbeitung: Die im Exposé enthaltenen Fotografien wurden teilweise in Ausrichtung und Helligkeit optimiert. Die dargestellten Räumlichkeiten und baulichen Gegebenheiten wurden dabei nicht verändert.

Provisionshinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Impressionen



