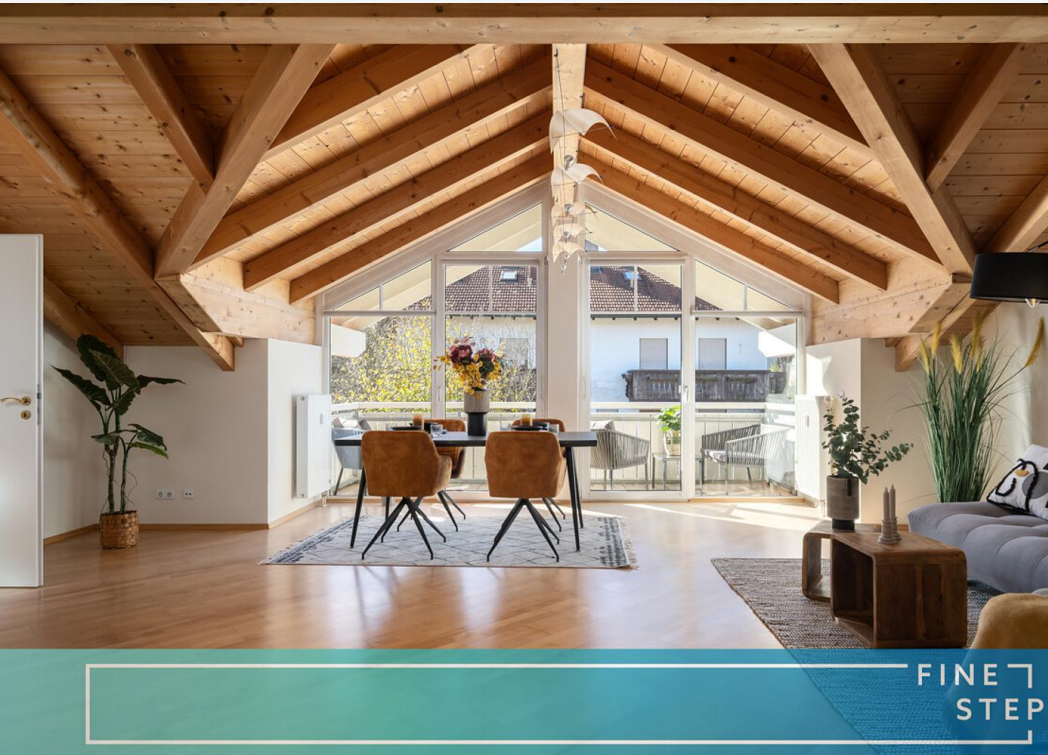




83026 Rosenheim / Pang

Exklusives Wohnjuwel am Feldrand - Dachgeschosswohnung mit drei Sonnenbalkonen



598.000 €

Kaufpreis

113,68 m²

Wohnfläche

34 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	113,68 m ²
Nutzfläche	34 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Wohneinheiten	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	2000
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	598.000 €
Hausgeld	279,2 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.05.2033
Baujahr (Haus)	2000
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	85.40
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓
Westen	✓
Süd-Osten	✓
Süd-Westen	✓

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Exklusive Dachgeschosswohnung mit beeindruckenden, bis zu 3,70 m hohen Sichtholzdecken
- Einzigartige Lage direkt an weitläufigen Wiesen und Feldern
- Großzügige Wohnfläche von 113,68 m² (durch eigenen Architekten genau vermessen)
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit imposanten Dachschrägen
- Drei Balkone in Süd-Ost-, Süd-West- und Nord-West-Ausrichtung
- Zwei stilvolle Bäder – mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet
- Zwei Schlafzimmer, beide mit direktem Balkonzugang
- Weiterer flexibel nutzbarer Raum – ideal als Ankleide, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Großzügige Fensterfronten mit Weitblick in alle Himmelsrichtungen
- Hochwertige Materialien und durchdachte Raumaufteilung
- Separater Waschraum im Keller falls gewünscht
- Eigenes Kellerabteil mit Fenster
- Sehr gepflegter Gesamtzustand der Anlage
- uvm.



Beschreibung

In unvergleichlicher Lage am südlichen Stadtrand von Rosenheim präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung als wahres Juwel für Liebhaber exklusiven Wohnens. Direkt an weitläufige Wiesen und Felder angrenzend, eröffnet sich ein Panorama, das seinesgleichen sucht – mit freiem, unverbautem Blick auf die Berge der bayerischen Alpen. Auf großzügigen 113,68 m² Wohnfläche vereint diese Wohnung zeitlose Eleganz mit einem architektonisch durchdachten Grundriss, der Offenheit und Geborgenheit in vollendeter Harmonie miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie – insbesondere bei geöffneten Flügeltüren – das lichtdurchflutete Herzstück der Wohnung: der großzügige Wohn- und Essbereich. Großflächige, bis unter das Dach reichende Fensterfronten lassen die Räume im natürlichen Licht erstrahlen und schaffen ein unvergleichliches Raumgefühl. Die imposanten Dachschrägen verleihen dem Wohnraum eine besondere architektonische Note und unterstreichen seinen individuellen Charakter. Zusätzlich führen bodentiefe Fenster auf gleich drei Balkone in Süd-Ost-, Süd-West- und Nord-West-Ausrichtung – ideal, um zu jeder Tageszeit Sonne, Weitblick und das beeindruckende Alpenpanorama zu genießen.

Die Böden unterstreichen den Charakter der Wohnung: Buchenparkett in Wohn- und Schlafräumen sorgen für eine warme, harmonische Wohnatmosphäre, während der Flur- und Küchenbereich mit Terracottafliesen mediterrane Akzente setzt und den hellen Räumen eine zeitlose Eleganz verleiht.

Die Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und kann bei Bedarf durch eine elegante Tür abgetrennt werden. Ein großes Dachfenster – nach Südwesten ausgerichtet, und ein weiteres Fenster nach Osten ausgerichtet – schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre und ideale Bedingungen zum Kochen.

Der private Rückzugsbereich bietet zwei ruhige Schlafzimmer, beide mit direktem Zugang zu einem der Balkone. Ein Raum in diesem Schlafzimmer lässt sich flexibel nutzen – ob als Ankleide, Homeoffice oder zusätzliches Kinderzimmer, hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Zwei stilvoll gestaltete Bäder – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – bieten höchsten Komfort. Doppelwaschbecken, Bidet und edle Ausstattung schaffen ein Ambiente, das Wellness und Design harmonisch vereint. Dank der nach nordosten ausgerichteten Dachfenster werden Sie hier bereits am Morgen von der Sonne begrüßt.

Die drei Balkone mit insgesamt rund 15 m² Außenfläche eröffnen faszinierende Perspektiven – vom ersten Sonnenstrahl über den Feldern bis hin zum Abendrot über den Alpen. Diese Wohnung ist ein Ort, an dem Ruhe, Natur und urbaner Komfort in vollendeter Balance stehen. Ein besonderes Highlight sind die praktischen Stauräume, die sich in mehreren Räumen – darunter Schlafzimmer, Küche und Hauptbadezimmer – befinden. Diese bieten wertvollen zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die durchdachte Planung der Wohnung.

Ein separater Waschraum im Keller steht Ihnen ebenso zur Verfügung; alternativ kann die Waschmaschine auch in einem der Bäder integriert werden. Ein eigenes Kellerabteil mit Fenster bietet zusätzlichen Stauraum und Komfort.

Diese Dachgeschosswohnung vereint Licht, Weite und Raffinesse – und bietet ein Zuhause für Menschen mit Sinn für Ästhetik und Lebensqualität.

Wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Juwel bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen.



Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Rosenheims – im idyllischen Stadtteil Pang, eingebettet zwischen weitläufigen Wiesen und Feldern. Hier verbindet sich ländliche Ruhe mit perfekter städtischer Infrastruktur – ein Wohnumfeld, das sowohl Rückzug als auch Komfort bietet.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Buslinien des Rosenheimer Stadtverkehrs (z. B. Linie 421 und 412) sind bequem erreichbar und bringen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum und zu weiterführenden Schulen von Rosenheim oder zum Hauptbahnhof. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur ca. 3 Gehminuten entfernt. Von dort erreichen Sie die Innenstadt in etwa 10 Minuten mit dem Bus.

Autobahn & Mobilität

Die Autobahnanschlusststellen A8 (München–Salzburg) und A93 (Richtung Kufstein/Österreich) sind in nur rund 8 Autominuten erreichbar. Damit sind sowohl München als auch die Chiemgauer / Inngauer Alpen schnell und bequem zu erreichen – ideal für Berufspendler und Wochenendausflüge.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Für den täglichen Bedarf stehen in unmittelbarer Umgebung mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung:

Kaufland Rosenheim-Happing (Kufsteiner Straße 124) – ca. 5 Minuten mit dem Auto

Bäckerei Maier im Ortskern Pang – ca. 3 Minuten Gehzeit

Apotheke, Metzgerei und kleinere Fachgeschäfte – ebenfalls im Umkreis von wenigen Minuten erreichbar

Bildung & Kinderbetreuung

Der Stadtteil Pang bietet ein hervorragendes Bildungsangebot direkt vor Ort:

Grundschule Pang, Schulweg 16 – ca. 4 Gehminuten

Kindergarten St. Josef, Panger Straße 11 – ca. 5 Gehminuten

Caritas Kinderhaus „Kleine Helden“, ebenfalls im Ort – ca. 7 Gehminuten

Damit ist die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern, die Wert auf kurze Wege und ein sicheres Umfeld legen.

Freizeit & Naherholung

Nur wenige Minuten trennen Sie von den schönsten Naherholungszielen der Region:

Happinger Ausee – ca. 7 Autominuten, ideal zum Schwimmen

Chiemsee oder Simssee – in nur 20–25 Minuten erreichbar

Die umliegenden Felder beginnen direkt vor Ihrer Haustür und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein – stets begleitet vom beeindruckenden Alpenpanorama.

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. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. 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

