



83026 Rosenheim

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten zur Vermietung in Happing



3.300 €

Warmmiete

199 m²

Wohnfläche

1300 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH
Stefan Grandauer
Tel.: +49(8031) 15011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	199 m ²
Grundstücksfläche	1.300 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.06.2026
gültig bis	11.06.2036
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	193,0

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	2.995 €
Warmmiete	3.300 €
provisionspflichtig	×

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1978
alter.alter_attr	Altbau



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Öl ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- * Weitläufiger Garten mit hoher Privatsphäre
- * Traditionelle Zirbenstube mit Kachelofen
- * Doppelgarage
- * Weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück



Beschreibung

In ruhiger und naturnaher Wohnlage präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigen Platzverhältnissen und einem weitläufigen Grundstück von rund 1.300 m². Mit einer Wohnfläche von knapp 200 m² bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit gehobenen Platzansprüchen oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Bereits die ansprechende Architektur mit ihren charakteristischen Holzelementen vermittelt einen einladenden und zeitlosen Eindruck. Die großzügige Zufahrt bietet ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge und führt zur geräumigen Doppelgarage, die zusätzlichen Komfort sowie praktische Abstellmöglichkeiten bietet. Das von gewachsenem Baumbestand umgebene Grundstück schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und bietet einen besonderen Erholungswert. Der weitläufige Garten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gartenliebhaber oder Naturliebhaber.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe. Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn-/Essbereich mit direktem Bezug zum Garten und einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die traditionelle Zirbenstube mit ihrem markanten Kachelofen und dem großzügigen Essbereich. Die hochwertigen Holzarbeiten und die außergewöhnliche Deckengestaltung verleihen diesem Raum einen einzigartigen Charakter und schaffen den perfekten Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die geräumige Küche inkl. Speisekammer bietet viel Arbeits- und Stauraum und ist optimal auf die Bedürfnisse des Familienalltags abgestimmt. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, die sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet.

Im Obergeschoss stehen mehrere großzügig geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästebereich – hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume. Das geräumige Tageslichtbad ist mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet und bietet hohen Wohnkomfort.

Zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten stehen im vorhandenen Speicher zur Verfügung.

Die sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der weitläufige Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien und macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien und Naturliebhaber.

Mietkonditionen

Kaltmiete: 2.995,00 €

Nebenkostenvorauszahlung: 305,00 €



Warmmiete: 3.300,00 €
Kautions: 3 Monatskaltmieten (8.985,00 €)

Staffelmiete: Bestandteil des Mietvertrages ist eine Staffelmietvereinbarung. Die Nettokaltmiete erhöht sich alle zwei Jahre um 100,00 €.

Die Vermietung erfolgt zunächst im Rahmen eines auf vier Jahre befristeten Mietvertrags.

Im Kellerbereich sind Spuren früherer Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar.

Lage

Happing, ein idyllischer Stadtteil von Rosenheim, vereint eine ruhige & familienfreundliche Atmosphäre mit ausgezeichneter Anbindung & abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu Rosenheim, München & Salzburg macht diesen Standort besonders attraktiv. Mit dem Auto ist das Zentrum von Rosenheim in wenigen Minuten erreichbar, während die Autobahn A8 sowohl München in etwa 45 Minuten als auch Salzburg und Innsbruck in rund einer Stunde zugänglich macht.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut:

Busse verbinden Happing mit Rosenheim, von wo aus direkte Zugverbindungen nach München (ca. 40 Minuten) und Salzburg (ca. 1 Stunde) bestehen.

Die Umgebung Happings ist geprägt von zahlreichen Seen, die ein Paradies für Natur- & Wasserliebhaber sind.

Der Happinger See sowie der Happinger-Au-See & Floriansee (nur ca. 2 km entfernt) laden zu Spaziergängen und entspannten Stunden am Wasser ein.

In nur etwa 20 Kilometern Entfernung erwartet der Chiemsee mit seiner malerischen Landschaft und vielfältigen Freizeitangeboten.

Hier können Sie Bootsfahrten genießen, die Herren- & Fraueninsel erkunden oder Wassersportarten wie Segeln und Stand-Up-Paddling ausüben.

Der Chiemgau, eine der schönsten Regionen Bayerns, bietet sowohl im Sommer als auch im Winter eine Vielzahl an Aktivitäten.

Während der warmen Monate können Sie Wanderungen in den Chiemgauer Alpen unternehmen, Fahrradtouren durch die idyllischen Landschaften machen oder die Seen zum Schwimmen & Entspannen nutzen.

Im Winter verwandelt sich die Region in ein Wintersportparadies: Skigebiete wie die Winklmoosalm oder die Steinplatte laden zum Skifahren & Snowboarden ein

Langlaufloipen & Winterwanderwege lassen keine Wünsche offen, während Rodelbahnen & Schlittschuhflächen für zusätzlichen Familienspaß sorgen.

Mit seiner hervorragenden Anbindung & den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung ist Happing der ideale Wohnort für alle, die Natur & Stadt gleichermaßen schätzen.

Sonstige Angaben

Baujahr: 1978

Befuerung/Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energie mit Warmwasser: Nein

Energiekennwert: 193,0 kWh/(m²*a)

Heizungsart: Öl-Heizung

Energieeffizienzklasse: F

Gerne können Sie sich bei einem individuellen Besichtigungstermin selbst von diesem Einfamilienhaus überzeugen!



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 Eigentümer/Vermieter 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 Mietvertrag.











