



83024 Rosenheim

Stadtvilla mit kleinem Garten - Neubau Massivholzhaus am Waldrand mit 180m² Wohnfläche



1.049.000 €

Kaufpreis

176,96 m²

Wohnfläche

219,02 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176,96 m ²
Nutzfläche	42,06 m ²
Grundstücksfläche	219,02 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.049.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.04.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	2025
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A
Endenergiebedarf	17.10



Zustand

Baujahr	2025
letzte Modernisierung	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Massivholzhaus von Thoma Holz Außenwände mit 30 cm starkem Vollholz plus ca. 15 cm ökologischer Dämmung – verarbeitet ohne chemische Bindemittel, atmungsaktiv und wohngesund
- Wohngesundes Raumklima – atmungsaktiv & frei von chemischer Verklebung
- 4 luxuriöse Bäder mit Rainshower-Duschen, Bidets, Badewanne
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Echtholzböden in 2 cm Stärke bereits in der oberen Etage verlegt
- Überwiegend Im Budget enthalten, die Personalisierung Ihres Hauses nach Ihren Wünschen
- SPA-Bereich mit hochwertiger sanitärer Ausstattung
- Kamin- / Kachelofenanschluss
- Raumhöhen von 2,50 m – auch im Untergeschoss (wohnraumgeeignet)
- Wäscheabwurfschacht
- Photovoltaikanlage (10 kW) mit Batteriespeicher
- Energieeffizienzklasse A+
- Buslösung mit Smart-Home-Integration (Licht, Beschattung, Heizung etc.)
- Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Lamellen
- Dezentrale Wohnraumlüftung
- Einzelgarage mit Gründach + zusätzlicher Stellplatz
- Freisitz mit Bergblick im Obergeschoss mit 15,97m² und südwestlich ausgerichtete Terrasse mit 13,55 m²
- Gartenanteil Südöstlich ausgerichtet mit einem ca. drei Meter breiten Grünstreifen
- Separater Zugang im Stil eines Einfamilienhauscharakters



- Gesamtwohn- und Nutzfläche: ca. 219,02 m² (final vermessen durch unseren Architekten)
- Direkte Waldrandlage – perfekt für die Laufstrecke und ausgedehnte Spaziergänge



Beschreibung

Bereits eine der etwas kleineren Haushälften wurde erfolgreich verkauft. Die nun angebotene Einheit stellt somit die letzte verfügbare Gelegenheit dar, ein Zuhause in diesem außergewöhnlichen Massivholz-Ensemble am Waldrand von Rosenheim zu erwerben.

Direkt am Waldrand von Rosenheim-Egarten entstanden, verbindet diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte moderne Architektur, wohngesunde Bauweise und einen Lebensstil, der heute gefragter ist denn je: naturnah wohnen, ohne auf Komfort, Energieeffizienz oder Stadtnähe verzichten zu müssen.

Die Immobilie befindet sich in der finalen Phase der Fertigstellung. Bewusst wurden einzelne Ausstattungsdetails noch nicht abschließend definiert, damit der neue Eigentümer die Möglichkeit erhält, Materialien, Oberflächen und ausgewählte Ausstattungsmerkmale nach den eigenen Vorstellungen auszuwählen. Dadurch entsteht ein individuelles Zuhause mit persönlicher Handschrift, ohne die Herausforderungen einer eigenen Bauphase übernehmen zu müssen. Das Haus wird nach Abstimmung der gewählten Ausstattungen vollständig fertiggestellt und bezugsfertig übergeben.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier nicht einfach ein Neubau entstanden ist. Die durchdachte Raumplanung, die großzügigen Fensterflächen und die angenehmen Raumhöhen von rund 2,50 Metern schaffen ein offenes und lichtdurchflutetes Wohnambiente. Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachter Rückzugsbereich mit einem großzügigen Elternschlafzimmer samt begehrter Ankleide und direktem Zugang zum Masterbad. Ein besonderes Highlight ist der geschützte rund 16m² große Freisitz mit Südwestausrichtung und Blick ins Grüne sowie Richtung Alpenvorland – ein Ort für entspannte Stunden nach einem langen Arbeitstag.

Auch das Untergeschoss hebt sich deutlich von klassischen Kellerräumen ab. Dank der wohnraumgeeigneten Deckenhöhe, Fußbodenheizung und großzügigen Fensterflächen entstehen vielseitig nutzbare Flächen, die sich ideal als Homeoffice, Fitnessraum, Hobbybereich oder privater Wellnessbereich eignen. Der bereits vorbereitete Spa-Bereich schafft die Grundlage für Ihre persönliche Wohlfühloase.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die hochwertige Massivholzbauweise von Thoma Holz. Die Außenwände bestehen aus massivem Vollholz in Kombination mit einer ökologischen Dämmung und schaffen ein natürlich reguliertes Raumklima. Die Bauweise erfolgt ohne chemische Bindemittel und sorgt für ein Wohnumfeld, das sich spürbar von konventionellen Neubauten unterscheidet.

Auch technisch ist das Haus auf die Zukunft ausgerichtet. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Smart-Home-Technik zur Steuerung von Licht, Heizung und Beschattung sowie die Energieeffizienzklasse A+ stehen für nachhaltiges und wirtschaftliches Wohnen auf höchstem Niveau.

Der Außenbereich wurde bewusst pflegeleicht gestaltet. Statt eines großen Gartens genießen Sie die Vorteile eines Hauses, ohne einen erheblichen Pflegeaufwand in Kauf nehmen zu müssen. Die Terrasse, der Freisitz sowie die unmittelbare Nähe zum Wald schaffen dennoch zahlreiche Möglichkeiten, die Natur täglich zu erleben.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine Einzelgarage mit begrüntem Dach, einen zusätzlichen Außenstellplatz sowie einen separaten Hauseingang, der den Charakter eines eigenständigen Einfamilienhauses unterstreicht.



Lage

Die Immobilie befindet sich im Rosenheimer Stadtteil Egarten, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zum Keferwald, der nur wenige Schritte entfernt beginnt und den Alltag um einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert bereichert.

Ob die morgendliche Joggingrunde, ein Spaziergang mit dem Hund oder eine Fahrradtour direkt nach Feierabend – die Natur beginnt hier praktisch vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von den Vorzügen einer gewachsenen Stadtlage mit kurzen Wegen in die Rosenheimer Innenstadt.

Rosenheim zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im südlichen Oberbayern. Die Stadt verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und einer attraktiven Lage zwischen München, Salzburg und den Alpen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen, weiterführenden Schulen und der Technischen Hochschule Rosenheim. Auch verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Tennisanlagen, Fußballplätze, Hockey- und Eissportangebote sorgen für ein vielseitiges Freizeitangebot direkt vor Ort.

Pendler schätzen die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Bahn-Haltestelle „Hochschulstadt“ ist bequem erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an den Rosenheimer Bahnhof. Über die nahegelegene Westtangente sowie die Autobahn A8 gelangen Sie zügig in Richtung München, Salzburg oder Kufstein.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Lage im Voralpenland. Der Chiemsee, zahlreiche Bergregionen sowie beliebte Wander- und Skigebiete sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und machen die Region zu einem idealen Lebensmittelpunkt für alle, die Natur, Sport und Erholung schätzen.

Die Kombination aus unmittelbarer Waldrandlage, urbaner Infrastruktur und der Nähe zu den Alpen macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer Stadt verzichten zu müssen.

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 2,38 % 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



























