



83024 Rosenheim

Ein Statement aus Licht, Raum und Design - luxuriös wohnen neu gedacht



1.050.000 €

Kaufpreis

179,96 m²

Wohnfläche

219,02 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	179,96 m²
Nutzfläche	42,06 m²
Grundstücksfläche	219,02 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.03.2035
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	17.10
Primär-Energieträger	LUFTWP



Zustand

Baujahr	2024
letzte Modernisierung	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

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

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓
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 (10,5 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 Sparziergänge



Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Architektenhaus anbieten zu dürfen – eine Immobilie, die moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort auf harmonische Weise vereint. Das Haus ist bereits fertiggestellt und steht kurz vor der finalen Vollendung. Lediglich wenige individuelle Ausstattungsdetails, wie die Haustüre, Bodenbeläge im Untergeschoss sowie die Beläge für Freisitz und Terrasse, können noch nach persönlichem Geschmack gewählt werden. Auch einzelne Bodenbeläge im Wohnbereich wurden im Zuge der Küchenplanung bewusst offen gelassen, um zukünftigen Eigentümern maximale Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Die Verbindung aus modernster Massivholzbauweise, intelligenter Haustechnik und der ruhigen Lage am Waldrand in gehobener Umgebung macht diese Immobilie zu einem besonderen Wohnkonzept für anspruchsvolle Käufer.

Die Außenwände bestehen aus rund 30 cm massivem Vollholz und werden durch etwa 15 cm ökologische Dämmung ergänzt. Die Bauweise erfolgt vollständig ohne chemische Bindemittel, ist atmungsaktiv und schadstofffrei. Dadurch entsteht ein natürlich reguliertes Raumklima mit angenehmer Temperatur und optimaler Luftqualität – ein spürbarer Mehrwert für gesundes Wohnen.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einer klaren, offenen Architektur und großzügigem Raumgefühl. Raumhöhen von etwa 2,50 m – auch im wohnraumgeeigneten Untergeschoss – sorgen für eine helle und luftige Atmosphäre. Eine Fußbodenheizung in allen Etagen gewährleistet gleichmäßige Wärme und hohen Wohnkomfort. Große Holz-Alu-Fenster mit elektrisch steuerbaren Lamellen lassen viel Tageslicht in die Räume und verbinden moderne Technik mit natürlicher Wohnästhetik.

Zahlreiche durchdachte Details erleichtern den Alltag. Ein integrierter Wäscheabwurfschacht, eine dezentrale Wohnraumlüftung sowie eine smarte Buslösung zur Steuerung von Licht, Beschattung und Heizung sorgen für Komfort und Effizienz im täglichen Leben.

Die hochwertig ausgestatteten Bäder schaffen eine private Wellnessatmosphäre. Rainshower-Duschen, Bidets, eine stilvolle Badewanne sowie elegante Armaturen verbinden Funktionalität mit exklusivem Design. Ergänzt wird dies durch einen vorbereiteten Spa-Bereich, der zusätzlichen Raum für Entspannung und Rückzug bietet. Die komplette Sanitärausstattung ist bereits im Budget enthalten.

Auch energetisch ist das Haus konsequent auf Zukunft ausgerichtet. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 10,5 kW und Batteriespeicher sorgt für hohe Energieeffizienz und mehr Unabhängigkeit. Die hochwertige Gebäudehülle erfüllt die Energieeffizienzklasse A+ und steht für nachhaltiges, ressourcenschonendes Wohnen. In Verbindung mit der Smart-Home-Technologie entsteht ein modernes Wohnkonzept, das Komfort und Energieeffizienz vereint.

Der Außenbereich ergänzt das Wohngefühl auf besondere Weise. Ein südwestlich ausgerichteter Freisitz mit Bergblick schafft einen direkten Bezug zur umliegenden Natur und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Die Lage am Waldrand ermöglicht unmittelbaren Zugang zu Lauf- und Wanderwegen und verbindet naturnahes Wohnen mit Ruhe und Privatsphäre.

Der Gartenbereich wurde bewusst minimalistisch gestaltet und auf einen etwa drei Meter breiten Rasenstreifen reduziert. Dieses Konzept richtet sich an Menschen, die die Vorteile eines Hauses genießen möchten, ohne sich intensiv um Gartenpflege kümmern zu müssen.

Abgerundet wird das Gesamtbild durch eine Einzelgarage mit begrüntem Dach, einen zusätzlichen Stellplatz sowie einen vorbereiteten Kaminanschluss. Der separate Hauseingang mit Einfamilienhauscharakter unterstreicht die Eigenständigkeit dieser besonderen Immobilie und macht sie zu einem stilvollen Zuhause für Menschen mit Anspruch an Architektur, Nachhaltigkeit und



Wohnqualität.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich im exklusiven Rosenheimer Stadtteil Egarten, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Direkt am Rande des Keferwaldes gelegen, überzeugt die Lage mit einer harmonischen Verbindung aus urbanem Komfort und naturnaher Ruhe.

Großzügige Einfamilienhäuser, gepflegte Gärten und weitläufige Grünflächen prägen das Wohnbild – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die eine hochwertige Wohnumgebung schätzen.

Naturnähe & Freizeitwert:

Das unmittelbar angrenzende Naherholungsgebiet Keferwald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein. Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich vielfältige Sportmöglichkeiten: Zwei Tennisclubs, Fußballplätze, eine Hockeyanlage, American Football und auch das Eisstadion bieten aktiven Menschen zahlreiche Optionen direkt vor der Haustür.

Zentrale, aber ruhige Lage:

Trotz der ruhigen Wohnstraße ist die Innenstadt Rosenheims in wenigen Minuten erreichbar. Die Zughaltestelle "Hochschulstadt" ist lediglich fünf Gehminuten entfernt und bietet schnelle Anbindung an das regionale Bahnnetz. Die Westtangente sowie die Autobahnauffahrt Rosenheim-West sorgen für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in Richtung München, Salzburg sowie Innsbruck und Brenner. Auch der Hochschulcampus Rosenheim ist in nur fünf Autominuten erreichbar.

Familienfreundliche Infrastruktur:

Egarten überzeugt durch die Nähe zu einer exzellenten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Kindergärten und alle Schulformen, von der Grundschule bis zum Gymnasium und zur Hochschule, befinden sich in bequemer Reichweite. Die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene Klinikum Rosenheim gesichert.

Hoher Freizeitwert durch Lage in der Region:

Neben dem städtischen Freizeit- und Kulturangebot bietet die Lage am Alpenrand auch ideale Voraussetzungen für Wochenendausflüge: Der Chiemsee sowie zahlreiche Wintersportgebiete in den bayerischen und Tiroler Alpen sind in rund 45 Minuten Fahrzeit erreichbar.

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





















