



83026 Rosenheim

Großzügiges Einfamilienhaus-Rosenheim - ruhige, sonnige und sehr gefragte Lage



998.000 €

Kaufpreis

179 m²

Wohnfläche

769,5 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer

Tel.: +49(8031) 15011

info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	179 m²
Nutzfläche	127 m²
Grundstücksfläche	769,5 m²
Zimmer	6

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.05.2035
Baujahr (Haus)	1974
Energieverbrauchskennwert	296,9
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	998.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,975% €
Aussen-Courtage	2,975%

Allgemeine Infos

verfügbar ab	November/Deze
--------------	---------------

Zustand

Baujahr	1974
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Pellet ✓

Heizungsart

Ofen ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- * Neue Wärmedämmung ins Dach eingebaut (2001)
- * Holz Pelletsheizung mit Pelletslager (2001)
- * Zusätzliche Heizart: Kachelofen (Einsatz 2018 erneuert) im Wohnzimmer
- * Dampfbad, Infrarotsauna & Dusche im Keller
- * Hobby-/Sport- & Freizeitraum im Keller
- * Wasch-/Trockenraum im Keller
- * Waschbecken im Keller
- * Hausstaubsauganlage (Zentral-Staubsauger-Anlage)
- * Elektrische Rollos
- * PV Stromerzeugung am Dach
- * Zwei Einzelgaragen
- * Terrasse
- * Wintergarten mit Schiebetür & zusätzlicher Beheizung/Beschattung
- * Diverse Hochbeete
- * Gartenhaus=Geräteschuppen
- * Zugang für Haustiere (z.B. derzeit Hundeklappe)
- * Garten mit Quellstein mit Wasser aus Zisterne
- * Gartenbeleuchtung
- * Raumreserve / Stauraum OG
- * Bambuspavillion



Beschreibung

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern zugleich einen Rückzugsort der besonderen Art bietet.

Hinweis zur Heizung:

Der jährliche Verbrauch liegt lt. Eigentümern bei etwa 6,5 bis 6,8 Tonnen Pellets. Bei einem aktuellen Preis von rund 350 € pro Tonne, ergeben sich jährliche Heizkosten von etwa 2.300,-€. Ergänzend sorgt der Kachelofen im Wohnzimmer der mit Holz befeuert wird für behagliche Wärme & durch die Holzbefuerung spart man noch Heizenergie. Verbrauch Holz für Kachelofen: pro Jahr ca. 3 Ster.

Mit rund 179 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und zusätzlichen 127 m² Nutzfläche bietet das Haus reichlich Raum für Familie, Freizeit & individuelle Wohnideen. Das weitläufige Grundstück mit 733 m² lädt zum Entspannen & Gestalten im Freien ein. Zusätzlich gehört ein hälftiger Miteigentumsanteil an einer etwa 73 m² großen Zufahrtsfläche zur Immobilie.

Das Haus wurde 1974 erbaut & präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit solider Bausubstanz. Durch seine großzügige Raumaufteilung & den klassischen Grundriss bietet es ideale Voraussetzungen, um nach eigenen Vorstellungen modernisiert oder individuell neu gestaltet zu werden.

Die Dachdämmung aus dem Jahr 2001 sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die umweltfreundliche Holz-Pelletheizung aus dem Jahr 2001 eine nachhaltige Energieversorgung sicherstellt.

Im EG empfängt Sie eine helle, einladende Diele. Ein funktionales Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort. Das ruhig gelegene Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die Küche ist großzügig geschnitten & bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung. Die EBK ist ausgebaut. Die Bauernstube ist kostenlos im Kaufpreis inklusive. Der beheizbare & beschattbare Wintergarten erweitert den Wohnraum & bietet das ganze Jahr über einen lichtdurchfluteten Rückzugsort mit Blick in den Garten.

Im OG befindet sich ein großzügiger Flur mit praktischem Einbauschränk sowie zwei helle Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer eignen. Ein modernes, hell gefliestes Badezimmer ergänzt das Raumangebot. Die großzügige Aufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten & bietet Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Der Keller bietet viel Raum für Freizeit & Technik. Ein Wellnessbereich mit Dampfbad, Infrarotsauna & Dusche lädt zum Entspannen ein. Darüber hinaus stehen ein Hobby- & Fitnessraum, eine Werkstatt, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein separater Heizungsraum mit angrenzendem Pelletsraum zur Verfügung. Eine Zentralstaubsaugeranlage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das eingewachsene Grundstück überzeugt durch seine ruhige Lage & den gepflegten Garten mit Hochbeeten, Quellstein & Gartenbeleuchtung. Ein Bambuspavillon bietet einen geschützten Freisitz im Grünen.

Zwei Einzelgaragen sowie zusätzliche Stellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort & Gestaltungsfreiheit. Dieses Haus vereint traditionelle Wohnqualität mit modernem Potenzial – ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Individualität und eine nachhaltige Energieversorgung legen. Beziehbar November/Dezember 2025.



Lage

Das EFH befindet sich in einer ruhigen, sonnigen, sehr gefragten Wohngegend in einer Anliegerstraße in 2. Baureihe in Rosenheim-Aisingerwies.

Rosenheim begeistert mit der Mischung aus traditionsreicher Geschichte und moderner Infrastruktur. Gelegen am Ufer des Inns & in unmittelbarer Nähe zu den Alpen, bietet es nicht nur eine malerische Umgebung, sondern auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten & eine hervorragende Lebensqualität.

Es gibt eine Vielzahl von Kindergärten & Betreuungs-/Bildungseinrichtungen. Es gibt Grund-/Haupt-/Realschulen, Gymnasien, FOS, BOS die eine breite Palette an Bildungswegen abdecken. Die Rosenheimer Berufsschulen sowie die Hochschule für angewandte Wissenschaften Rosenheim bieten praxisnahe Ausbildung & Studium in verschiedenen Fachrichtungen an.

In der Fußgängerzone gibt es Boutiquen, Geschäfte, Cafés, Restaurants, die zum Bummeln & Verweilen einladen. Der Stadt-/Mangfallpark laden zum Spazieren, Joggen oder Picknicken ein. Das KUKO bietet regelmäßig Veranstaltungen & Konzerte.

Ein gut ausgebautes Netz an Buslinien ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit der verschiedenen Stadtteile & der umliegenden Gemeinden.

Der Bahnhof Rosenheim verbindet die Stadt mit München, Salzburg & anderen Städten in der Umgebung. Dies macht Rosenheim zu einem attraktiven Standort für Pendler. Die A93 & A8 sind in unmittelbarer Nähe & bieten schnelle Verbindungen nach München, Innsbruck & in andere Regionen.

In der Nähe sind folgende Seen: Happinger See/-Ausee/Simssee & Chiemsee.

Rosenheim verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur & vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Kombination aus historischem Charme, moderner Entwicklung & naturnaher Umgebung macht die Stadt zu einem idealen Wohnort für Familien, Berufstätige & Senioren. Die Nähe zu den Alpen bietet zudem zahlreiche Freizeitaktivitäten im Freien, während die Stadt selbst mit einem breiten Angebot an Kultur, Bildung & Einkaufsmöglichkeiten überzeugt.

Sonstige Angaben

Heizungsart: Holz-Pelletheizung
Befuerung/Energieträger: Pelletheizung
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Baujahr: 1974
Energiekennwert: 296,9 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: H

* Hinweis zur Heizung: Der jährliche Verbrauch liegt lt. Eigentümer bei etwa 6,5 bis 6,8 Tonnen Pellets. Bei einem aktuellen Preis von rund 350 € pro Tonne, ergeben sich jährliche Heizkosten von etwa 2.300,-€. Ergänzend sorgt der Kachelofen im Wohnzimmer der mit Holz befeuert wird für behagliche Wärme & durch die Holzbefuerung spart man noch Heizenergie. Verbrauch Holz für Kachelofen pro Jahr ca. 3 Ster.

* 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.

* Die Grundrisse sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Die eingezeichneten Möbel gehören nicht zum Verkauf!

* 2,975 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.









