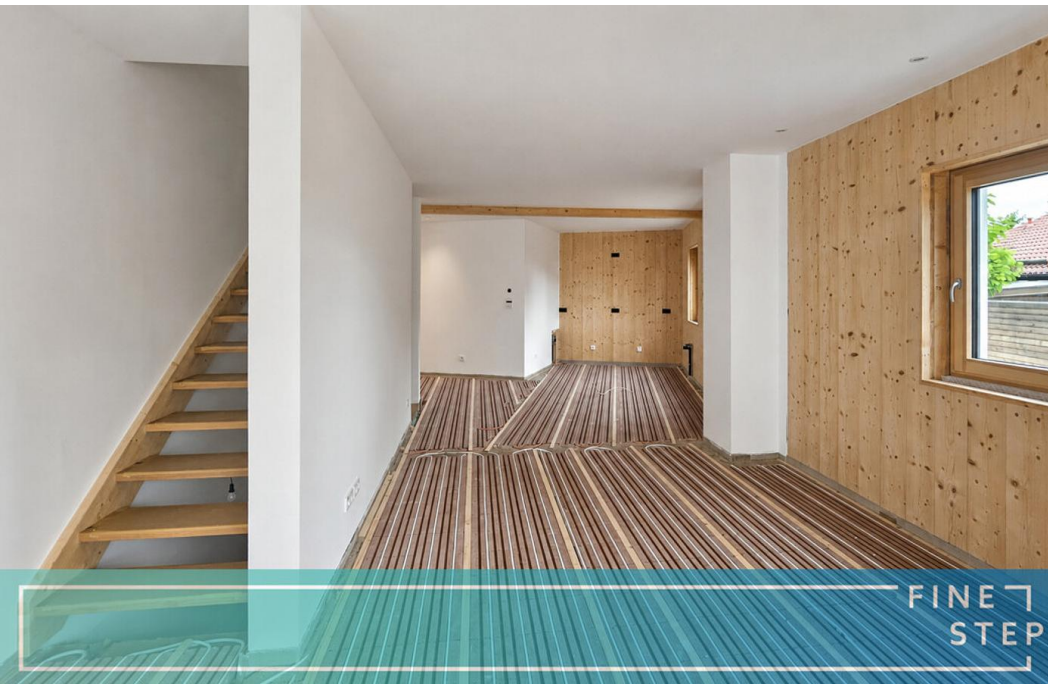


83024 Rosenheim

Wohngesunde Vollholzarchitektur für Menschen, die Natur, Ruhe und modernes Wohnen suchen



Kaufpreis
990.000 €

Wohnfläche
176,96 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
**Finestep Immobilien
GmbH**

Kai Pommerenke
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	42,06 m²
Wohnfläche	176,96 m²
Zimmer	5
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	219,02 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Kamin	ja
Gäste-WC	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen
letzte Modernisierung	2026

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-04-26
Endenergiebedarf	17.10
Primär-Energieträger	LUFTW P

Objekt-Titel

Wohngesunde Vollholzarchitektur für Menschen, die Natur, Ruhe und modernes Wohnen suchen

Lage-Beschreibung

Wo die Natur zum täglichen Begleiter wird.

Es gibt Wohnlagen, die überzeugen durch ihre Infrastruktur. Und es gibt Wohnlagen, die jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenken. Der Hochholzweg in Rosenheim-Egarten vereint beides auf außergewöhnliche Weise.

Online-ID:
VLCFFHQC

Objekt-Nr.:
1365-3



Direkt hinter Ihrem Grundstück beginnt der Keferwald – eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Rosenheims. Statt Straßenlärm begleiten Sie hier das Rascheln der Baumwipfel, Vogelstimmen und der Duft der Kiefern durch den Tag. Ob die morgendliche Joggingrunde, ein Spaziergang mit dem Hund oder ein Ausflug mit den Kindern – die Natur beginnt hier nicht erst am Wochenende, sondern unmittelbar vor Ihrer Haustür. Diese unmittelbare Waldrandlage ist eines der prägendsten Merkmale der Immobilie und macht sie innerhalb Rosenheims zu einer echten Besonderheit.

Gerade in einer Zeit, in der Freizeit zu einem immer wertvolleren Gut wird, entfaltet diese Lage ihren besonderen Reiz. Statt Zeit für die Pflege eines großen Gartens aufzuwenden, genießen Sie die Freiheit, Ihre Umgebung aktiv zu erleben. Der Wald wird zu Ihrem erweiterten Wohnraum – zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter.

Trotz dieser außergewöhnlichen Naturnähe profitieren Sie von sämtlichen Vorzügen einer gewachsenen Stadtlage. Die Rosenheimer Innenstadt mit ihren charmanten Cafés, Restaurants, Wochenmärkten und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Auch Ärzte, Apotheken sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung.

Familien schätzen besonders das vielseitige Bildungsangebot Rosenheims. Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie die Technische Hochschule Rosenheim sind schnell erreichbar und machen den Standort auch langfristig besonders attraktiv. Ergänzt wird dies durch ein breites Freizeitangebot mit Tennis-, Hockey-, Fußball- und Eissportanlagen, das nahezu alle Altersgruppen anspricht.

Auch für Berufspendler bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Über die Westtangente und die Autobahn A8 gelangen Sie zügig in Richtung München, Salzburg oder Kufstein. Die nahegelegene Bahnanbindung ergänzt die hervorragende Verkehrsinfrastruktur und ermöglicht eine komfortable Verbindung innerhalb der Region.

Neben der hervorragenden Infrastruktur zählt vor allem der außergewöhnliche Freizeitwert zu den größten Vorzügen dieses Standorts. Der Chiemsee, der Simssee sowie zahlreiche Wander- und Skigebiete der Bayerischen Alpen liegen nur eine kurze Autofahrt entfernt. Ob Segeln im Sommer, Skifahren im Winter oder eine spontane Bergtour nach Feierabend – hier wohnen Sie mitten in einer der vielseitigsten Freizeitregionen Deutschlands.

Diese besondere Kombination aus unmittelbarer Waldrandlage, hochwertigem Wohnumfeld, urbaner Infrastruktur und der Nähe zu den Alpen ist in Rosenheim nur selten zu finden. Sie schafft einen Lebensmittelpunkt für Menschen, die bewusst wohnen möchten – naturnah, stilvoll und dennoch bestens angebunden.

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Direkte Waldrandlage

Der Wald beginnt unmittelbar hinter Ihrem Grundstück – genießen Sie tägliche Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur, ohne dafür ins Auto steigen zu müssen.

- Wohngesunde Thoma Holz100®-Massivholzbauweise

30 cm starkes Vollholz, verarbeitet ohne Leim oder chemische Bindemittel – für ein außergewöhnlich natürliches Raumklima und ein Wohngefühl, das man vom ersten Moment an spürt.

- Mehr Freizeit statt Gartenarbeit

Der bewusst kompakt angelegte Privatgarten bietet die Vorteile eines Hauses, ohne den Pflegeaufwand eines großen Grundstücks. Die Natur beginnt direkt hinter Ihrem Gartentor.

- Einfamilienhausgefühl

Separater Hauseingang, durchdachte Architektur und viel Privatsphäre vermitteln den Charakter eines eigenständigen Wohnhauses.

- Großzügiges Raumkonzept

Ca. 177 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 42 m² wohnraumgeeignete Nutzfläche schaffen Platz für Familie, Homeoffice, Gäste und Hobbys.

- Vier hochwertige Badezimmer

Komfort auf allen Ebenen – ideal für Familien oder Gäste und eine Ausstattung, die im Neubausegment nur selten zu finden ist.

- Wohnkomfort mit Wohlfühlfaktor

Vorbereiteter Kaminanschluss, Fußbodenheizung in allen Etagen und Raumhöhen von ca. 2,50 m schaffen eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre.

- Privater Wellnessbereich

Der bereits vorbereitete Spa-Bereich bietet die ideale Grundlage für Ihre persönliche Sauna- und Wellnessoase.

- Sonniger Freisitz mit Blick ins Grüne

Der großzügige, überdachte Balkon mit Südwest-Ausrichtung wird zu Ihrem zweiten Wohnzimmer – mit Weitblick bis ins Alpenvorland.

- Zukunftssichere Energietechnik

Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Energieeffizienzklasse A+ sorgen für niedrige Energiekosten und hohe Zukunftssicherheit.

- Intelligentes Smart Home

Steuern Sie Heizung, Beleuchtung und Beschattung komfortabel über das integrierte Bussystem – modern, effizient und komfortabel.

- Komfort bis ins Detail

Einzelgarage mit Gründach, zusätzlicher Außenstellplatz sowie eine vorbereitete Wallbox schaffen beste Voraussetzungen für moderne Mobilität.

- Mitgestaltung statt Standard

Ausgewählte Oberflächen und Ausstattungsdetails können noch individuell nach Ihren persönlichen Vorstellungen gewählt werden – für ein Zuhause mit Ihrer eigenen Handschrift.

- Wohnen zwischen Stadt und Alpen

Ruhige Wohnlage am Waldrand mit kurzer Anbindung an Rosenheims Innenstadt sowie schnellen Wegen zum Chiemsee, in die Alpen und nach München.

- Die letzte verfügbare Einheit

Die benachbarte Haushälfte wurde bereits erfolgreich verkauft und an ihre neuen Eigentümer übergeben. Nutzen Sie die letzte Gelegenheit, Teil dieses exklusiven Wohnensembles zu werden.

Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, die bieten viel Platz. Andere überzeugen mit moderner Technik. Und dann gibt es Orte wie diesen – geschaffen für Menschen, die bewusster leben möchten und dabei weder auf Komfort noch auf Architektur verzichten wollen.

Direkt am Waldrand von Rosenheim-Egarten entstand ein außergewöhnliches Wohnensemble in hochwertiger Vollholzbauweise. Während die erste Haushälfte bereits an ihre neuen Eigentümer übergeben wurde und heute mit Leben erfüllt ist, bietet sich mit dieser Immobilie die letzte Gelegenheit, Teil dieses besonderen Projekts zu werden.

Schon die Ankunft vermittelt ein Gefühl von Ruhe. Die moderne Architektur fügt sich harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein, während der angrenzende Wald dem Haus eine Kulisse verleiht, die sich im Laufe der Jahreszeiten ständig verändert. Hier beginnt die Natur nicht erst am Wochenende – sie begleitet Sie jeden Tag.

Beim Betreten entfaltet das Haus seine eigentliche Stärke. Großzügige Fensterflächen, klare Linien und warme Naturmaterialien schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig modern und außergewöhnlich behaglich wirkt. Das natürliche Vollholz verleiht jedem Raum eine spürbare Wärme und sorgt gemeinsam mit der wohngesunden Bauweise für ein Raumklima, das sich deutlich von konventionellen Neubauten unterscheidet.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier entstehen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Große Glasflächen holen den Blick ins Grüne in den Wohnbereich und schaffen zu jeder Tageszeit eine besondere Lichtstimmung. Die sonnige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, lange Sommerabende mit Familie und Freunden zu genießen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einem großzügigen Elternbereich inklusive Ankleide und hochwertigem Masterbad. Ergänzt wird dieser Bereich durch weitere Zimmer mit eigenen Badezimmern – ein Komfort, der im Neubausegment nur selten zu finden ist. Der rund 16 m² große, überdachte Freisitz mit Südwest-Ausrichtung wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz: Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und den Blick ins Grüne.

Auch das Untergeschoss wurde konsequent als vollwertiger Wohnbereich geplant. Mit einer Raumhöhe von rund 2,50 Metern, Fußbodenheizung und großzügigen Fensterflächen entstehen helle Räume, die sich ideal als Homeoffice, Fitnessbereich, Gästebereich oder privater Spa nutzen lassen. Der Wellnessbereich ist bereits vorbereitet und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönliche Rückzugsoase ganz nach Ihren Vorstellungen zu vollenden.

Errichtet wurde die Immobilie in der hochwertigen Thoma Holz100®-Massivholzbauweise, einer Bauweise, die europaweit für ihre außergewöhnliche Qualität und Wohngesundheit bekannt ist. Rund 30 Zentimeter starke Vollholzwände werden vollständig ohne Leim, Metallverbindungen oder chemische Bindemittel gefertigt. Zusammen mit der ökologischen Dämmung entsteht ein Gebäude, das Feuchtigkeit und Temperatur auf natürliche Weise reguliert und so ein dauerhaft angenehmes Raumklima schafft. Es ist eine Bauweise, die nicht nur nachhaltig ist, sondern täglich spürbar zu mehr Wohnkomfort beiträgt.

Auch technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Smart-Home-Technik zur Steuerung von Licht, Heizung und Beschattung, eine dezentrale Wohnraumlüftung sowie Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Lamellen verbinden Energieeffizienz mit modernem Wohnkomfort. Ergänzt wird das Ausstattungskonzept durch einen Kaminanschluss, einen Wäscheabwurfschacht, eine Einzelgarage mit Gründach sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Ein weiterer Vorteil liegt in der bewusst gewählten Grundstücksplanung. Statt eines großen, pflegeintensiven Gartens genießen Sie einen privaten Außenbereich, der Ihnen die Vorzüge eines Hauses bietet, ohne wertvolle Freizeit für aufwendige Gartenpflege zu beanspruchen. Denn das eigentliche Highlight beginnt direkt hinter Ihrem Grundstück: der angrenzende Wald. Er erweitert Ihr Zuhause um unzählige Spazierwege, Laufstrecken und Naturerlebnisse – jeden Tag, zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch die Möglichkeit, ausgewählte Oberflächen und Ausstattungsdetails noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. So entsteht kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause, das Ihre Handschrift trägt und dennoch bezugsfertig an Sie übergeben wird.

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

Impressionen

