

Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

# Reserviert! Ruhige, zentral gelegene Wohnung direkt am Mangfall-Park

Objektnummer: 25042014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25042014       |
| Wohnfläche   | ca. 75 m²      |
| Etage        | 1              |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1955           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 289.000 EUR                                             |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                           |
| Provision   | 3,57 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                  |
| Nutzfläche  | ca. 25 m²                                               |
| Ausstattung | Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                         |

Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 210.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.07.2035    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Elektro       | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer Erdgeschoß-Wohnung (Hochparterre) mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gut erhaltenen 6-Parteien Haus, das überwiegend von Eigentümern bewohnt wird. Die Wohnung ist bereits freigestellt und ab sofort verfügbar.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Landesgartenschaugeländes am Mangfall-Park. Das Stadtzentrum ist nur wenige Gehminuten entfernt, weshalb alle wichtigen Einrichtungen zu Fuß erreichbar sind.

Die 3 hellen Zimmer mit Größen zwischen 13 und 20 m<sup>2</sup> ermöglichen eine flexible Nutzung. Die hohen Decken mit ca. 2,75 m Raumhöhe verleihen der Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Eine absolute Bereicherung stellt der West-Balkon mit Blick in den ruhigen Gemeinschaftsgarten dar.

Das direkt an die Küche angrenzende Zimmer mit Verbindungstüre bietet sich als Wohn-Esszimmer an, könnte aber auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Die Wand zwischen Küche und Wohn-Esszimmer könnte wahrscheinlich entfernt werden zur Schaffung einer offenen Wohn-Essküche. Die anderen beiden Zimmer eignen sich als Kinderzimmer, Schlafzimmer, aber auch als Wohnzimmer oder Gästezimmer mit Arbeitsbereich. Das ca. 7,3 m<sup>2</sup> große Bad verfügt über eine Badewanne, ein WC und ein Waschbecken, ist aber renovierungsbedürftig.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz im 2. UG des gegenüberliegenden Gebäudes. Die Tiefgarage ist relativ neu und in einem sehr guten Zustand, auch ein Lift ist vorhanden. Der ca. 15 m<sup>2</sup> große, gemauerte Kellerraum mit Fenster direkt unter der Wohnung wirkt trocken und bietet viel Stauraum, zus. ist auch noch ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes Speicherabteil im 3. OG vorhanden.

Ferner stehen ein Fahrradraum sowie ein Wasch-/Trockenraum und der schön angelegte Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Ausstattung und Details

Die Wohnung ist insgesamt gut erhalten und gepflegt, in Teilen aber renovierungsbedürftig.

Folgende Renovierungen wurden bereits durchgeführt:

- Treppenhaus und Wohnungs-Eingangstüren
- Fenster 2013
- Dämmung der obersten Geschossdecke (Speicherboden) im Jahr 2010
- Fußböden im Flur, in der Küche sowie in den 3 Zimmern

Renovierungsbedarf:

- Bad ist überaltert und vermutlich vollständig zu erneuern
- Küche verfügt über Holzdielenboden und Anschlüsse, hat aber keine Einbaugeräte. Bodenanschluss, Wandfliesen und ev. auch die Leitungen sind zu erneuern
- Es gibt keine Zentralheizung. Heizung- und Warmwasserversorgung wird derzeit durch Gas-Raumheizer je Zimmer sowie mit elektrischen Warmwasser-Boilern in Bad und Küche bereitgestellt. Alternativen hierzu sind die Installation einer zentralen Gastherme in der Wohnung oder der Einbau von Stromheizungen (z.B. als Fußbodenheizung oder Elektro-Direktheizung).
- Innentüren
- Malerarbeiten

Die Internetgeschwindigkeit beträgt laut Check24 bis zu 1.000 Mbit/s über verschiedene Anbieter auf Basis des vorhandenen Kabelanschlusses.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung wurde die Sanierung der Fassade (Malerarbeiten) sowie die Renovierung der Balkone beschlossen. Ein Wärmeschutz wird laut Beschluss nicht angebracht. Für die Sanierungskosten wird eine Sonderumlage in Höhe von ca. 13.000 Euro fällig, die von den Käufern zu tragen ist, da die Umsetzung noch nicht erfolgt ist.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt**

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung liegt in der Rosenheimer Innenstadt in einer ruhigen Sackgasse in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Landesgartenschaugeländes am Mangfall-Park. Der Mangfall-Park ist ein Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wanderwegen, mehreren Spielplätzen, Bächen und Flüssen, Blumenwiesen und Ruheorten, die einen idealen Ausgleich zur städtischen Hektik darstellen.

Der Bahnhof und das Zentrum von Rosenheim sind nur wenige 100 Meter entfernt und fußläufig sehr gut erreichbar. Alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hierzu gehören neben Einkaufsmöglichkeiten aller Art u.a. auch mehrere Kindergärten sowie alle wichtigen Schularten. Die Fachhochschule ist mit dem Fahrrad oder mit dem Bus ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Kurz gesagt, es gibt quasi alles, was man von einer attraktiven Stadt erwarten kann, insbesondere auch ein umfassendes kulinarisches und kulturelles Angebot (Konzerte, Kinos, Theater, Museen, Galerien).

Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Finanzierung:

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an. Bei Interesse stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Experten her.

Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist bereits freigestellt und ab sofort bzw. nach Absprache verfügbar.

Objektnummer: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)