

Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

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

Property ID: 25042014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

At a glance

Property ID	25042014
Living Space	ca. 75 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1955
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	289.000 EUR
Commission	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m²
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	210.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

The property



Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

The property



Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

The property



Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

The property



Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

The property



Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

The property



Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

The property



Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

A first impression

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer Erdgeschoß-Wohnung (Hochparterre) mit ca. 75 m² 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 m² 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 m² 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 m² große, gemauerte Kellerraum mit Fenster direkt unter der Wohnung wirkt trocken und bietet viel Stauraum, zus. ist auch noch ein ca. 8 m² 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.

Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Details of amenities

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.

Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

All about the location

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).

Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.70 kwh/(m²*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.

Property ID: 25042014 - 83022 Rosenheim – Rosenheim Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com