



**Peter Frei Immobilien**



*Objektnummer 1188#Is9Wih*

## ***Neuwertige 2 Zimmer DG Wohnung mit Dachterrasse***

### ***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

***460.000,00 €  
2,38 % inkl. MwSt.***

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>77,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>6,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>
<b>Zustand</b>	<b>NEUWERTIG</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fern</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Seniorenerecht</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.04.2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>60.3 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.04.2017</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

### **Objektbeschreibung**



### **Lage**

*Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im beliebten Stadtteil Happing. Das Viertel zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre aus und verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Erholung einladen.*

*Rosenheim ist als Hochschul- und Einkaufsstadt weithin bekannt. Eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen bereichern das Leben. Die immens attraktive Landschaft des Voralpenlandes hat in Verbindung mit der zentralen Lage viele auch international tätige Firmen zu einer Ansiedelung bewogen. Dies garantiert in Verbindung mit den regionalen Handwerks- und Dienstleistungsfirmen ein reichhaltiges Arbeitsangebot. Somit ist eine allerbestes Voraussetzung für die Wertstabilität der Wohnung gegeben.*

*Zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sind hier vor der Haustüre möglich. Von Wandern und Radfahren in den Bergen bis hin zu Wassersportaktivitäten am Chiemsee – hier kommen aktive Menschen voll auf ihre Kosten. Zudem punktet die Region mit einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was Ausflüge in die umliegenden Städte und Sehenswürdigkeiten problemlos ermöglicht.*



### **Objektbeschreibung**

*Diese interessant und modern geschnittene Dachgeschoss Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohnungen. Es wurde in Massivbauweise in Jahr 2017 fertiggestellt.*

*Schon bei der Betrachtung des Grundrisses bemerkt man, dass dem Architekten ein besonders Eindruck volles Werk gelungen ist. Nur selten finde ich als Makler derart durchdachte Wohnungen. Die Diele öffnet sich fast fast trichterförmig zum Wohn- und Essraum. Erst einmal verborgen bleibt die offene Küche. Vom Wohnraum dominiert der Blick auf die nach Westen ausgerichtete Dachterrasse. Mit den rund 18 Grundfläche stellt sie ein absolutes Highlight dar. Schon die Vorstellung, den Feierabend hier mit dem Blick auf den Wendelstein ausklingen zu lassen, führt zur Freude auf diesen Teil des Tages.*

*Ein fast 19 qm großes Schlafzimmer bietet genügend Platz auch für einen Kleiderschrank. Ebenfalls gut dimensioniert ist das sehr gut ausgestattete Bad. Hier finden Sie noch Möglichkeiten zum Aufstellen von Schränken oder Regalen.*

*Zur Wohnung gehört ein rund 6 qm großes Kellerabteil und ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage. Die Waschmaschine und der Trockner kann wahlweise auch im gemeinschaftlich zu nutzenden Waschraum im Keller aufgestellt werden.*

*Für Kapitalanleger ist ein zuverlässiger Mieter als Garant für eine pflegliche Behandlung der Wohnung und pünktliche Mietzahlung interessant. Mit den Mietern dieser Wohnung gibt es ausschließlich positive Erfahrungen. Sie würden die Wohnung gerne weiterhin bewohnen. Falls Sie als Käufer die Wohnung selbst nutzen wollen, so sind sie aber auch hier offen. Die jährliche Kaltmiete beträgt € 12.000,--.*

*Die Eigentümer dotieren schon seit Jahren die Rücklagen. Somit stehen für diese Wohnung und den TG Stellplatz zum 31.12.2023 bereits € 2217 zur Verfügung.*

## **Ausstattung**

*In dieser Wohnung finden Sie vor:*

- \*\*\*Fußbodenheizung in allen Räumen**
- \*\*\*Vinyl Designboden in der Diele, Wohn- und Esszimmer sowie dem Schlafzimmer**
- \*\*\*Tageslicht helles, modern gefliestes Bad mit Boden ebener Dusche und Wanne, Handtuchtrockner, WC und Waschtisch**
- \*\*\*Bad mit Anschlüssen für die Waschmaschine und den Trockner**
- \*\*\*elektrisch bedienbare Rollläden**

*Die Einbauküche ist im Eigentum der Mieter.*

*Das Haus zeichnet sich aus durch*

- \*\*\*Lift in alle Stockwerke**
- \*\*\*Energieeffiziente Fernwärmeversorgung**





**Peter Frei Immobilien**



**Peter Frei Immobilien**

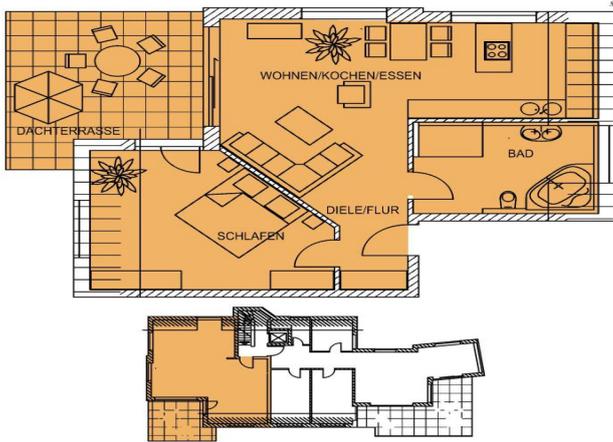
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)

## WOHNUNG 7

2. Obergeschoss rechts - 2 Zimmer Wohnung mit Dachterrasse



Wohnen, Kochen, Essen	34,45	m <sup>2</sup>
Schlafen	18,75	m <sup>2</sup>
Badezimmer	11,20	m <sup>2</sup>
Diele	4,42	m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2	8,75	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>77,57</b>	<b>m<sup>2</sup></b>