

Großzügige Doppelhaushälfte



Gottfried-Keller-Straße 29
83026 Rosenheim
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Haus
Preis	730.000 €
Käuferprovision	3,57%
Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	6,5
Wohnfläche ca.	172 m ²
Grundstücksfläche ca.	328 m ²
Etagenzahl	3
Anzahl Parkplätze	1
Stellplatztyp	Garage
Nutzfläche ca.	229,5 m ²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Qualität der Ausstattung	Normal
Verfügbar ab	nach Absprache
Bodenbelag	Parkett, Fliesen, Teppichboden
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja

Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Baujahr ca.	1981
Baujahr Anlagentechnik	2004
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	126,4 kWh/(m ² ·a) kWh/(m ² *a)
CO ₂ -Emissionen	30,32 kg/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	D
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis: Ausstellungsdatum	12.07.2022
Energieausweis: gültig bis	11.07.2032

Beschreibung

Die 1981 erbaute Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtteil Aisingerwies auf einem circa 328qm großen Grundstück mit West-Ausrichtung. Da es auf jeder Etage die Möglichkeit einer Küche sowie jeweils ein Bad gibt, ist die Doppelhaushälfte für viele verschiedene Bedürfnisse geeignet. Ob Mehrgenerationenhaus, separate Wohnung für ein Au-Pair oder erwachsenes Kind, alles ist möglich. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, das großzügige Wohn-/Esszimmer (ca. 40qm) mit Kachelofen (ausser Betrieb) und Zugang zum Garten sowie ein Duschbad. Das 1. OG verfügt über 3 Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide und eines mit Anschlüssen für eine Küche. Der große, nach Westen ausgerichtete Balkon ist von 2 Schlafzimmern aus zugänglich. Ein großes Tageslichtbad mit

Dusche und Badewanne steht ebenfalls zur Verfügung. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein ca. 44qm großes Apartment mit großzügigem offenen Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Tageslichtbad und Abstellraum. Alle Bäder sind Tageslichtbäder und stammen aus dem Baujahr. Vom Ober- und Dachgeschoß aus sehen Sie die Berge. Der Keller bietet neben den üblichen Nutzräumen noch einen großen, beheizbaren Hobbyraum.

Ausstattung

Echtholzparkett und Fliesenboden im Erdgeschoss

Teppich-, Fliesenboden in den restlichen Räumen

Doppelverglaste Holzfenster

Kachelofen im Wohnraum (nicht in Betrieb)

Pro Etage ein Tageslichtbad

Pro Etage Küchenanschluss

Großer, beheizbarer Hobbykeller

Einzelgarage

Lage

Aisingerwies ist ein südlich der Rosenheimer Innenstadt gelegener Stadtteil, der durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete gekennzeichnet ist und aufgrund seiner guten Infrastruktur eine hohe Lebensqualität bietet. Neben zahlreichen Kindergärten, -krippen, der Grund- und Mittelschule sowie der freien Waldorfschule direkt im Viertel sind sämtliche weiterführenden Schulmöglichkeiten in Rosenheim in ausreichender Auswahl vorhanden. In einer Vielzahl an Geschäften, Supermärkten und Einzelhändlern erhält man alles, was man im Alltag benötigt. Durch mehrere Arztpraxen ist Aisingerwies auch in puncto Gesundheitsversorgung gut aufgestellt. Eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars lädt zum Verweilen und Genießen ein. Die nähere Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel den Badeseen (Badria, Happiger See), den Walderlebnispfad "Eulenturm", den 18-Loch-Golfplatz des Golfclub Rosenheim e.V. sowie viele Rad- und Wanderwege, nicht zu vergessen die Nähe zu den Bergen mit ihren Möglichkeiten Ski-/Snowboard zu fahren oder zu wandern und Bergsteigen. Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend: Der Bahnhof Rosenheim befindet sich per Bus oder Auto nur wenige Minuten entfernt und bietet Anschluss an die Strecke München-Salzburg. Auch die Autobahn A8 ist schnell zu erreichen. Zusammenfassend kann man sagen, dass Aisingerwies ein lebendiger Stadtteil ist, der seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet.



Esszimmer



Esszimmer



Küche



Duschbad



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Ankleide



Arbeitszimmer



Bad



Wohnbereich DG



Schlafzimmer DG



Bad DG



Hausansicht



Hausansicht



Garten

Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss DG



Grundriss KG



Ihre Ansprechpartnerin

Kirsten Biefang

KB Immobilien

Isabellastr 33

80796 München

Telefon: +49 89 990 14 990

Homepage: biefang@kb-immobilien.com

E-Mail: biefang@kb-immobilien.com