

FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES

WOHN(T)RÄUME

DAS AUSFÜHRLICHE EXPOSÉ-MAGAZIN

**EINZIGARTIGES, MODERNES
MEHRGENERATIONENHAUS**

AM RANDE VON ROSENHEIM

EINBLICKE

■ BAUJAHR
2009 und 2016

■ ART
Zwei Häuser mit Keller

■ WOHNFLÄCHE
167 m² und 117 m²

■ GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
1.310 m²

■ ENERGIE
Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung

■ ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT
21 kWh/(m²*a)

■ GARAGEN
Doppelgarage, Car-Port, 2-3 Stellplätze

■ ZIMMER
5 im Haupthaus und 3 im Nebenhaus

■ KAUFPREIS
1.469.000,- Euro

■ PROVISION
3,57% auf den Kaufpreis inkl. MwSt.

TRETEN SIE EIN UND WILLKOMMEN

in diesem aussergewöhnlichem und neuem Haus. Sie werden sich darin sofort wohlfühlen und feststellen, dass Ihr neues Zuhause liebevoll und hochwertig gebaut wurde.



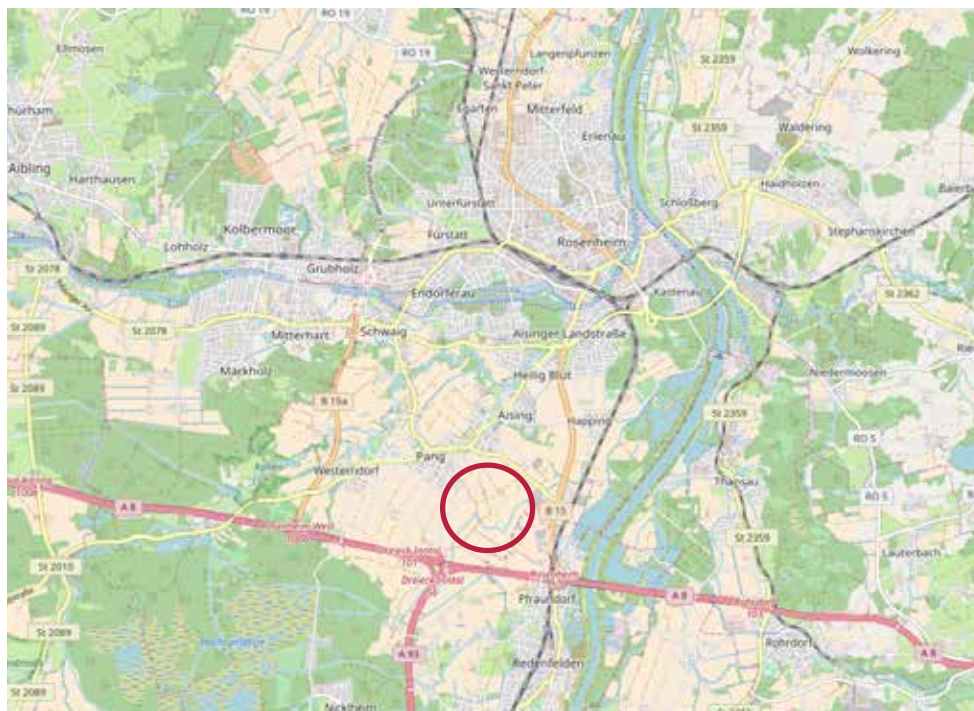
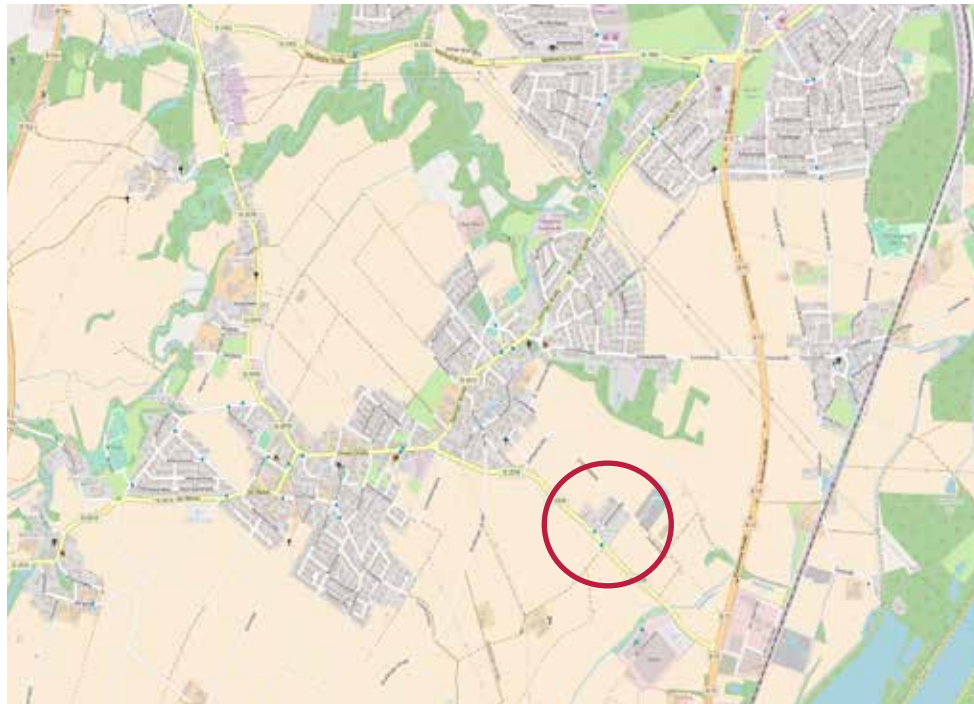
ROSENHEIM

Die Häuser befinden sich am Rande von Rosenheim im Ortsteil Schönau. Dieser Ortsteil ist im Süden von Rosenheim. Gegenüber vom Grundstück liegen nur Wiesen und Felder, die nicht bebaut werden können. Somit haben Sie einen wunderbaren und unverbaubaren Bergblick. Allerdings ist auch eine mittelgroße Straße recht nah vorhanden. Die unmittelbare Nachbarschaft ist sehr schön und geprägt von einzelnen Häusern und Doppelhäusern.

Zur A8 nach München ist es nur rund ein Kilometer. Für Pendler also ideal. Geräusche von der Autobahn fallen kaum (nicht) an. Zu den Fußgängerzonen und zu sämtlichen Geschäften im Zentrum von Rosenheim sind es nur wenige Minuten, entweder mit dem Fahrrad oder dem Stadt-Bus.

Hier findet man auch eine große Auswahl an Cafe's und Restaurants, an Boutiquen und Kaufhäusern, Ärzte, Apotheken, Ämter und Behörden, die Stadthalle mit ihrem kulturellen Angebot, sowie selbstverständlich sämtliche weiterführenden Schulen.

Die Freizeit erleben kann man - nur einen Katzensprung von hier entfernt - an den Happinger Seen und an den Inntalrad- und Wanderwegen entlang. Aber auch die herrlichen Landschaften im Inntal, im Chiemgau und in der Wendelstein-Region sind nur 10-20 Autominuten entfernt.



FÜR *Sie* UNSER AUSFÜHRLICHES EXPOSÉ-MAGAZIN



Wir freuen uns Ihnen mit diesem Exposé ein außergewöhnliches Haus anbieten zu können.

Im Alleinauftrag verkaufen wir für die Eigentümer dieses elegante, neue und äußerst Hauseensemble in Rosenheim.

Im Vordergrund die schicken Häuser in der Nachbarschaft und eine ruhige Straße, im Hintergrund die Panger Wiesen und Felder. Und natürlich die Berge.

Seit mehr als 20-zig Jahren verkaufen wir Immobilien. Aber selten fanden wir ein Haus zum Verkauf vor, dass so gepflegt und mit Liebe und Engagement gebaut wurde. Technisch und energetisch ist dieses Gebäude auf neuem Stand.

Wir sind Stolz darauf Ihnen dieses bildschöne Haus anbieten zu können. Anhand diesen Exposé-Magazins hoffen wir Ihnen das Haus „bildhaft“ so gut wie möglich darstellen zu können.

Sollten Sie noch weiterführende Unterlagen wie Grundrisse, Energieausweis, Baubeschreibung oder Lageplan wünschen, so können wir diese gerne per Email an Sie versenden.

Ihr
Günther Link
Dipl. Immobilien-Ökonom



Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und genau nach Süden ausgerichtet. Um das Haus befinden sich die mit impregniertem Holz belegten Terrassen. Praktisch können Sie mit der Sonne essen.



MODERNE ARCHITEKTUR KANN SO ELEGANT UND EINFACH SEIN



Die Lage:
Nur wenige Kilometer sind es in die Innenstadt von Rosenheim. Praktisch ist es möglich mit dem Fahrrad innerhalb von 10 min. zum Max-Josef-Platz zu kommen.

Und dennoch sind Sie umgeben von Wiesen und Feldern. Der Wendelstein ragt dominant hervor den Sie vom Grundstück wunderbar erkennen können. Mit dem Bike sind Sie in nur 15 min am Rande der Alpen.



Stolz stehen es da! Ein Haus oder eher doch zwei Häuser, umgeben von wunderschönem Grün, einem Hofraum, großzügig, fast schon imposant..... geschickt gestaltet und sehr schön gepflegt. Beide Häuser sind neu-fast neu! Diese beiden Häuser machen einen einladenden Eindruck. Es wartet auf eine Familie die viel Platz benötigen- für die Arbeit oder das zusammenziehen mit mehreren Generationen.

Beginnen wir mit dem größeren der beiden Häuser:

Hell, modern, gut geplant und großzügig gestaltet. So kann dieses Haus mit wenigen Worten beschrieben werden.

Treten Sie ein:

Das Erdgeschoss betreten Sie durch die große Diele mit schönem Einbauschränk für die Garderobe. Weiter gehen Sie in die Küche. Nein, in die Wohnküche. Denn diese ist alleine rund 32 m² groß und bietet Ihnen einen wunderbaren Kochblock in der Mitte des Raumes. Selbstverständlich gelangen Sie von der Küche auf die große, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit dem außergewöhnlichen Bergblick. Apropos Terrasse: Diese schlängelt sich um das ganze Haus von Osten, nach Süden und weiter nach Westen.



1

DER WOHN-KÜCHEN- BEREICH PURE ELEGANZ UND LEBENSFREUDE



1

Allein der Küchen-Essbereich umfasst über 40 m² Wohnfläche und lässt viel Platz die Fenster und dem Kochblock.

Die großen Fensterflächen bilden immer wieder einen Ruhepool aufgrund des ruhigen Blickes ins Grüne. Aber auch an Stellflächen wurde gedacht.

3

Warme, weiche und pflegeleichte Materialien wurden bei der Auswahl der Bodenbeläge verwendet.

3



Sonne satt... und zwar auf der riesigen umlaufenden Terrasse dieser schmucken weißen Villa: Grillen zirpen, Bäume rauschen sanft im Wind und Sie sitzen gemütlich mit Ihren besten Freunden in den weichen Polstern der Loungesofas. Sie genießen diesen Abend! Sie beobachten eines der Kinder, das mit Schaufel und Eimer im Sandkasten spielen. Die Ruhe macht etwas schläfrig, das gegrillte Steak war zart und köstlich, kurzum: Ein wunderbarer Tag geht zu Bett, und Sie sind rundum glücklich!

Das Haus ist nagelneu und wurde erst 2009 erbaut. Es verfügt über eine moderne Wärmepumpe im KfW-30 Standard. Weiterhin ist ein übergroße Doppelgarage vorhanden. Elektrische Rollos sind obligatorisch.

Das Wohnzimmer ist gemütlich und ebenfalls nach Süden und Westen ausgerichtet. Hier haben Sie zum Lesen Ihrer Bücher die notwendige Ruhe. Selbstverständlich auch für einen netten Fernsehabend.

Im Erdgeschoss ist zudem ein Gästebad mit Dusche vorhanden. Geschickt ist auf jeden Fall, dass die Waschmaschine auch dort ihren Platz findet. Praktisch ist der ebenso der Wäscheabwurf aus dem ersten Obergeschoss.





1

Wenn Sie eine größere Familie haben und morgens alle gleichzeitig losmüssen, werden Sie das später sehr zu schätzen wissen, dass zwei schöne Bäder vorhanden sind.

3

Die Bäder sind elegant und modern gestaltet worden.

4

Zwei große Waschbecken, eine versteckte Dusche und natürlich eine Eckbadewanne sind vorhanden.

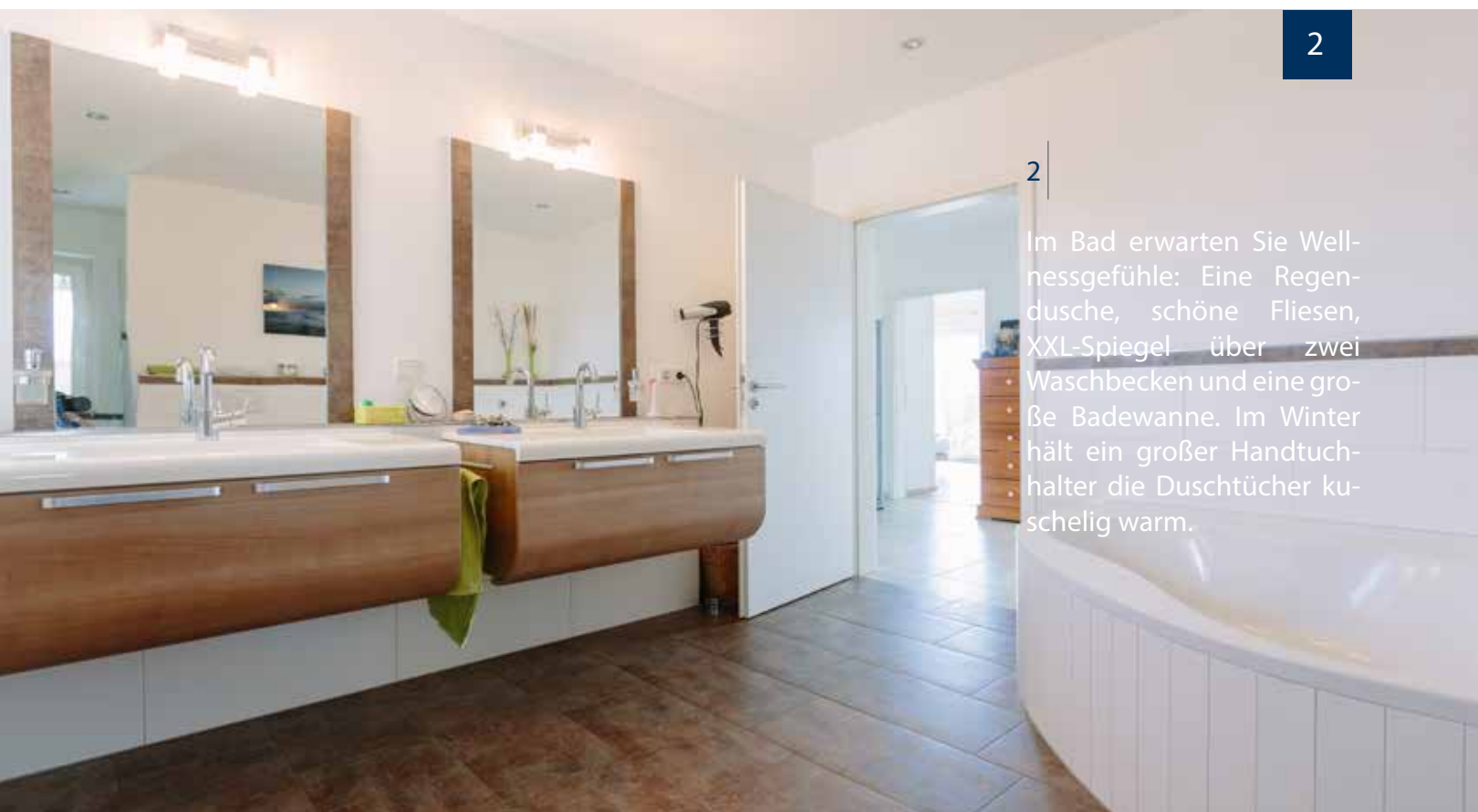


3

WOHNEN - LEBEN- UND ARBEITEN - ALLES UNTER EINEM DACH

Eine Treppe führt hinauf in den ersten Stock. Hier ist viel Platz zum Kuscheln. Es gibt drei bis vier sehr schöne Schlaf- und Kinderzimmer, einen großen Flur und ein weiteres Wohlfühlbad.

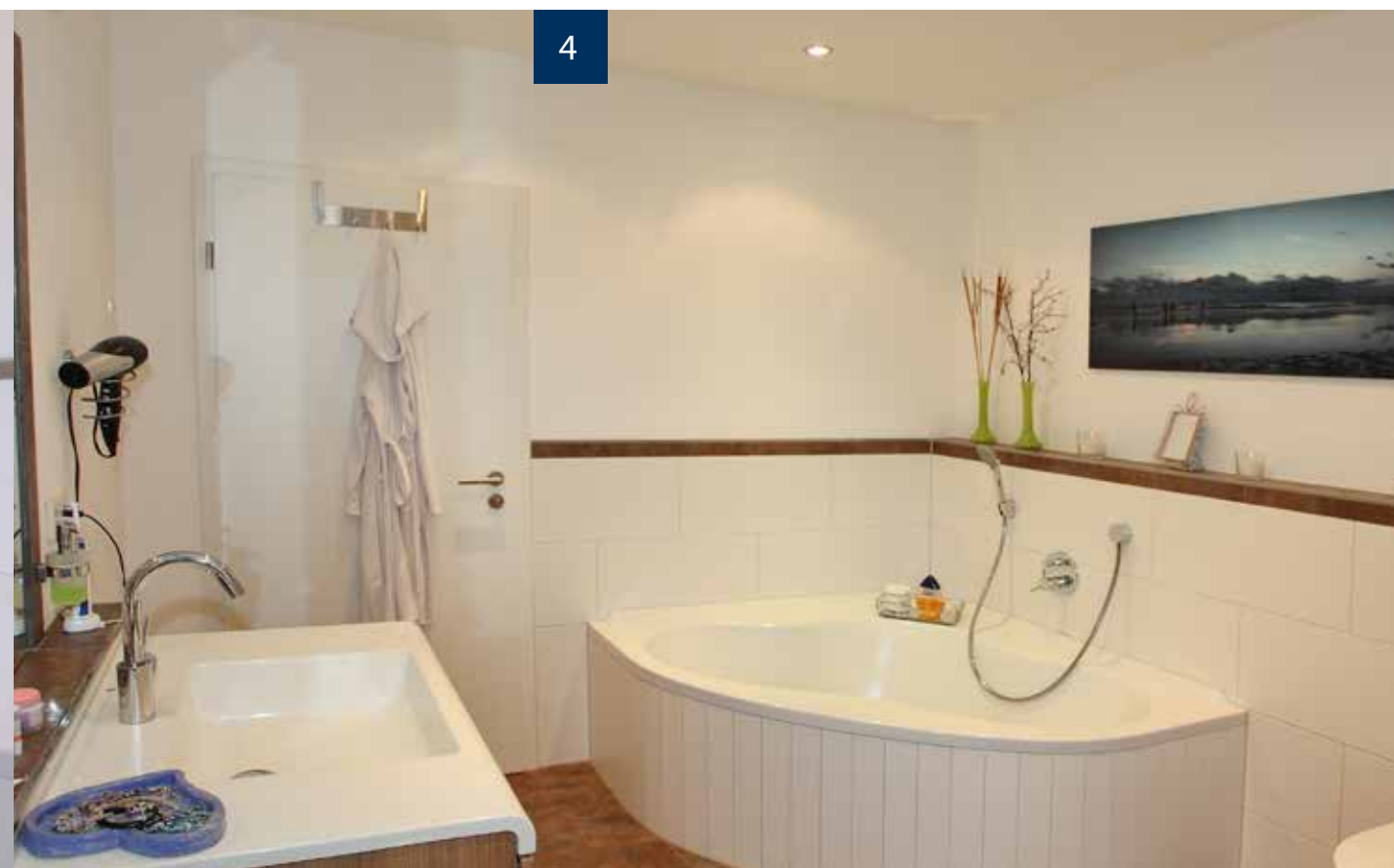
Beinahe hätte ich es vergessen zu erwähnen, dass Sie von allen Zimmern, unten wie oben, einen atemberaubenden Blick auf die Berge haben und dieser ist auch noch vollkommen unverbaubar.



2

2

Im Bad erwarten Sie Wellnessgefühle: Eine Regendusche, schöne Fliesen, XXL-Spiegel über zwei Waschbecken und eine große Badewanne. Im Winter hält ein großer Handtuchhalter die Duschtücher kuschelig warm.



4



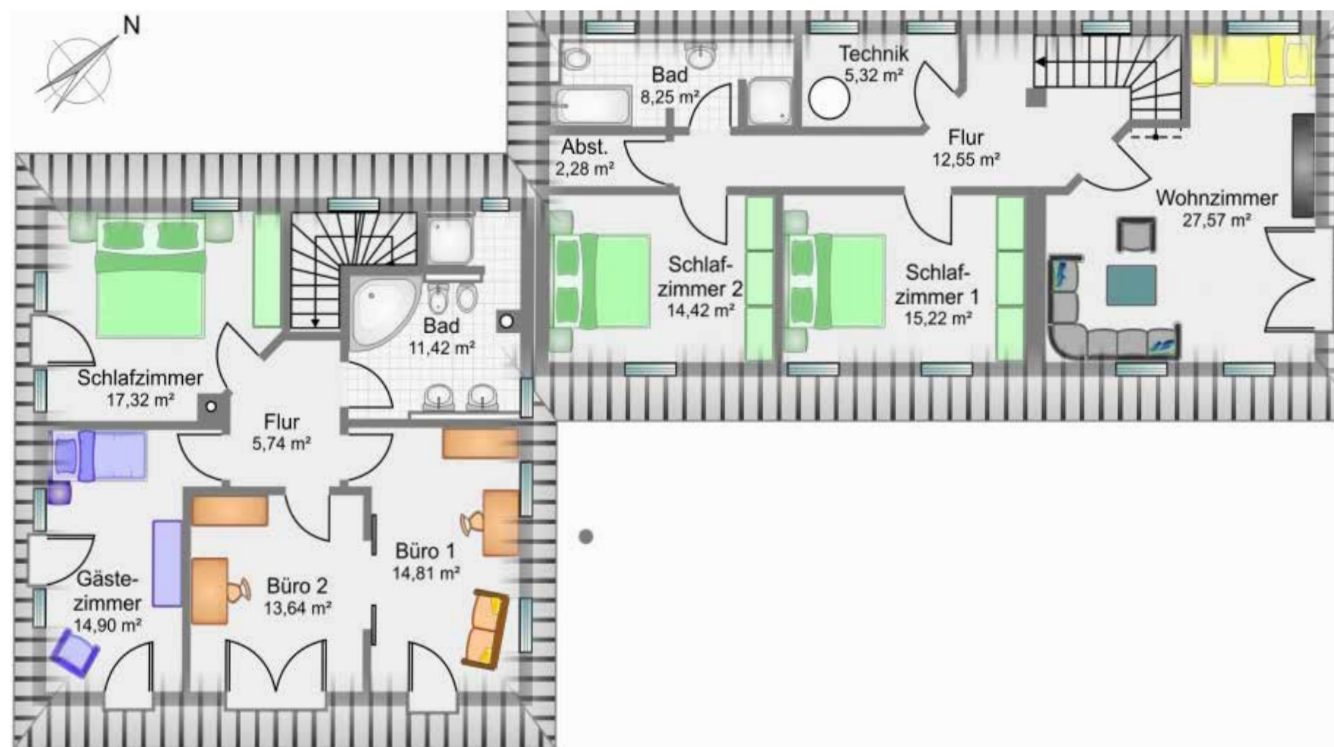
1



2



3



HAUS 2 FÜR IHRE LIEBEN ODER AUCH ZUM VERMIETEN

Das Haus wurde erst 2016 mit einer energiesparenden Wärmepumpe gebaut. Alle Zimmer sind ausreichend groß. Das Bad ist elegant ausgestattet und freundlich. Der Zustand ist neu!

1

Das Haus verfügt über eine tolle Wohnküche mit eleganter Einbauküche, 2 Schlafzimmer und einem schönen Wohnbereich.

2

Es sind rund 117 m² Wohnfläche vorhanden.

3

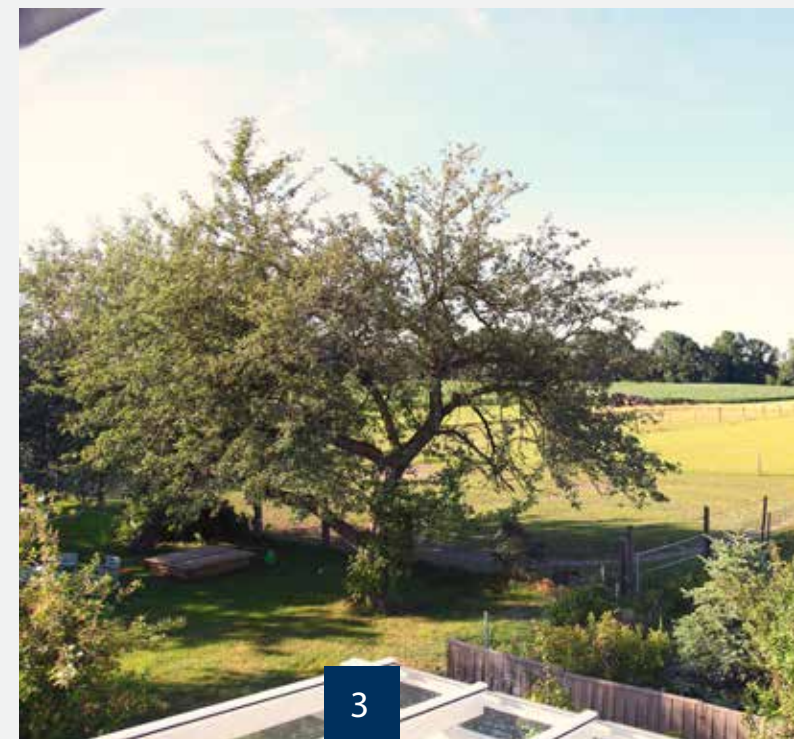
Die Terrasse ist mit Glaswänden umbaut, die geschickt vor Wind und Wetter schützen. Klasse!



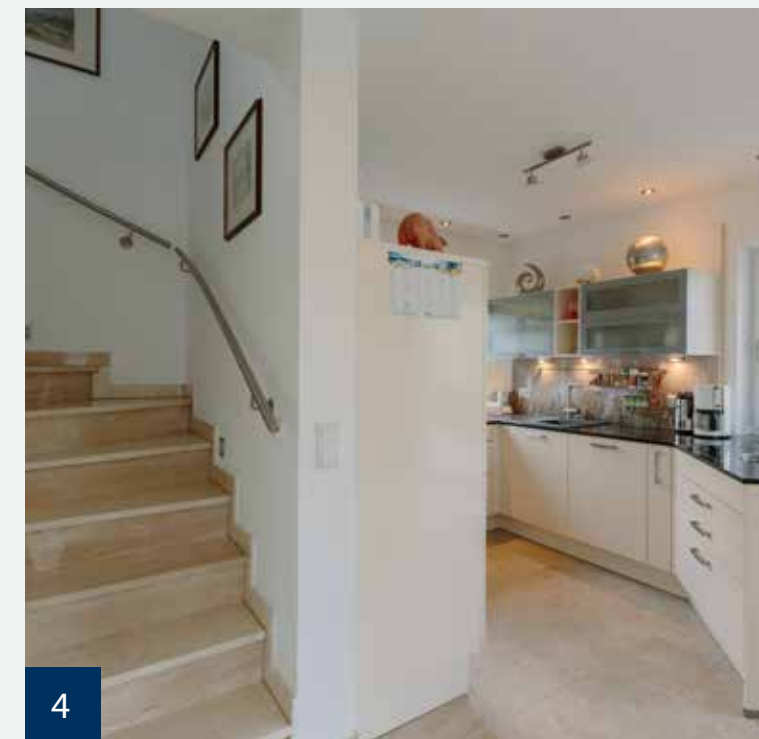
1



2



3



4

1

Eines der beiden Schlafzimmer

2

Blick in die obere Diele.

3

Hier haben Sie einen wunderbarer Blick in die Natur vom Wohnbereich aus.

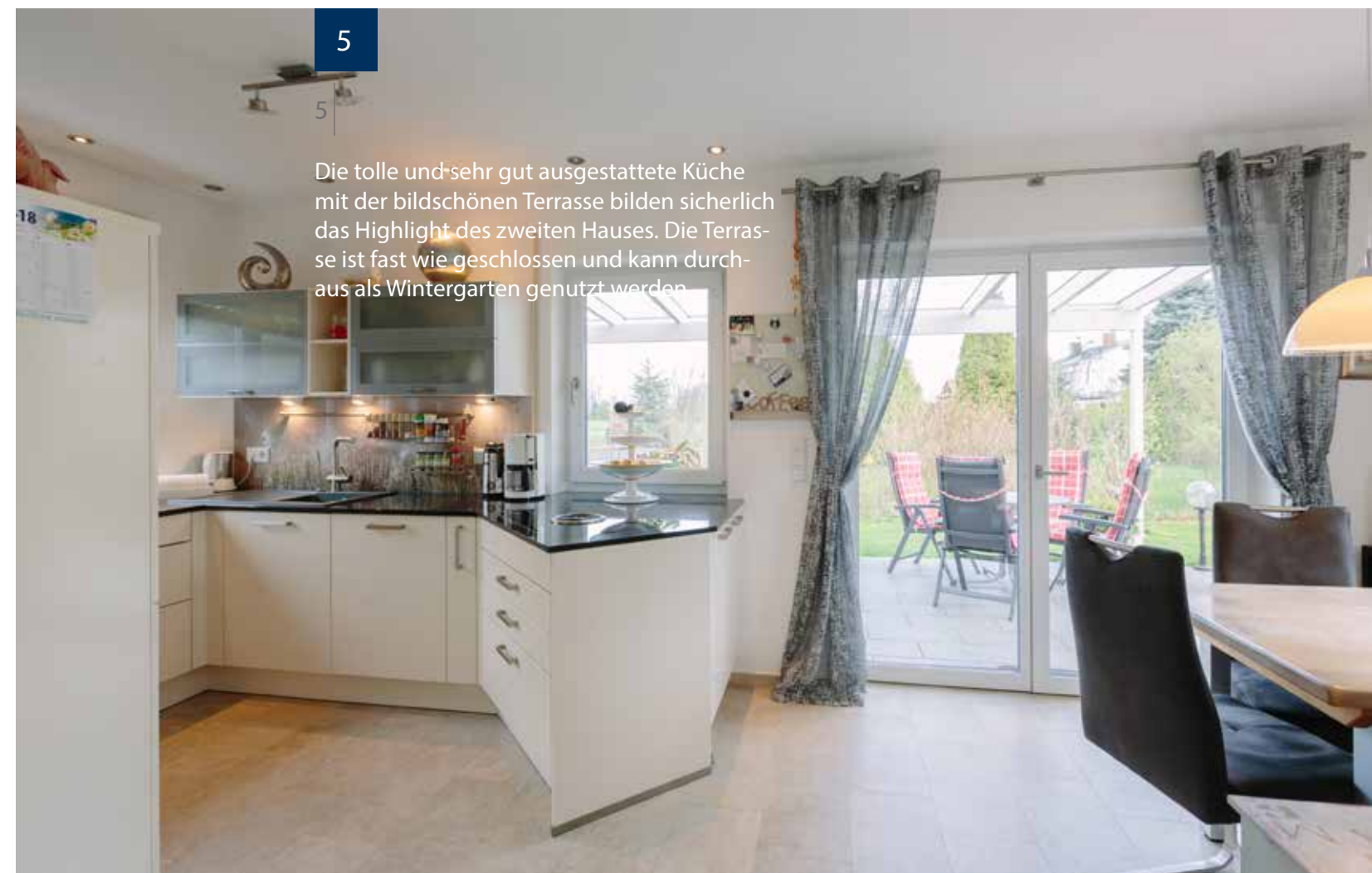
4

Inklusive einer Wohnküche

**LUFT.
LEBEN.
LAUNE.**

5

Die tolle und sehr gut ausgestattete Küche mit der bildschönen Terrasse bilden sicherlich das Highlight des zweiten Hauses. Die Terrasse ist fast wie geschlossen und kann durchaus als Wintergarten genutzt werden.



*BEEINDRUCKEND.
OFFEN.
HELL.*

1

2

3

1

Mehr Terrasse geht nicht!
Rund um das Haus 1 wurde eine pflegeleichte Holzterrasse verlegt. Ob in der Früh zum Frühstück, später am Mittag zum sonnen oder Abends zum grillen - Sie wandern mit der Sonne mit.

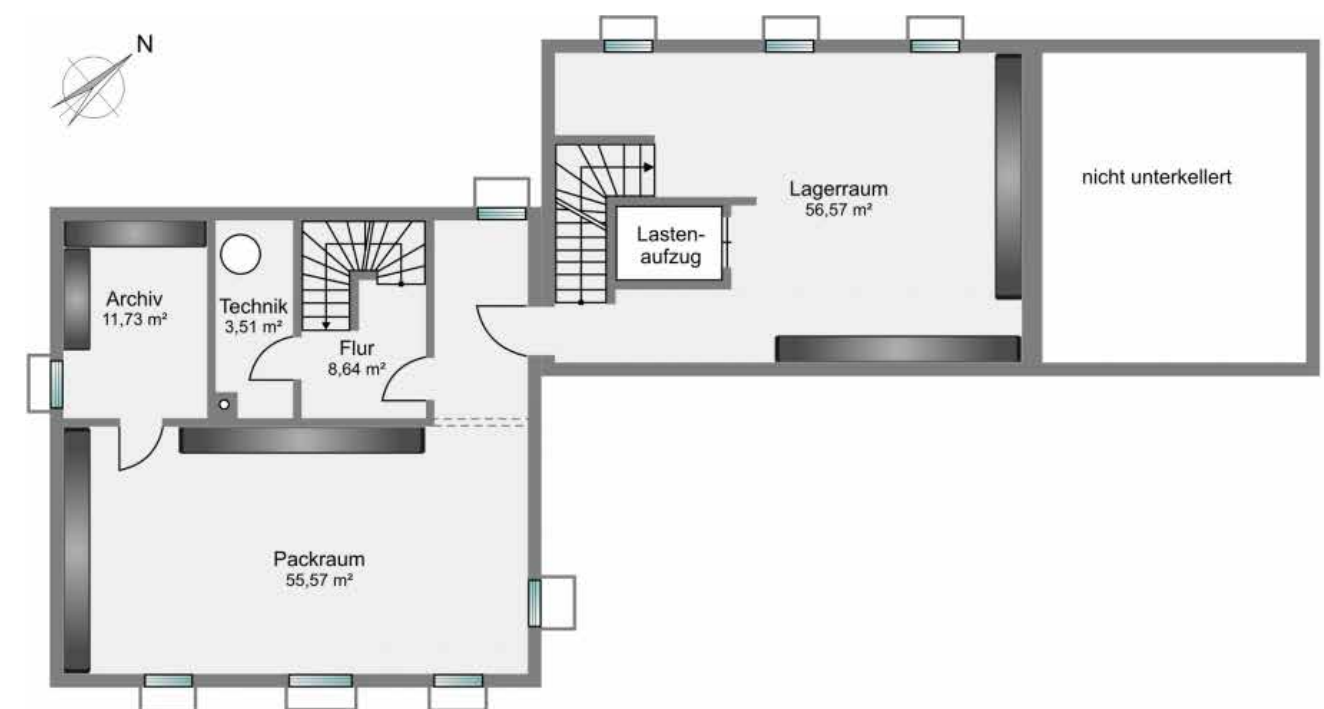
2

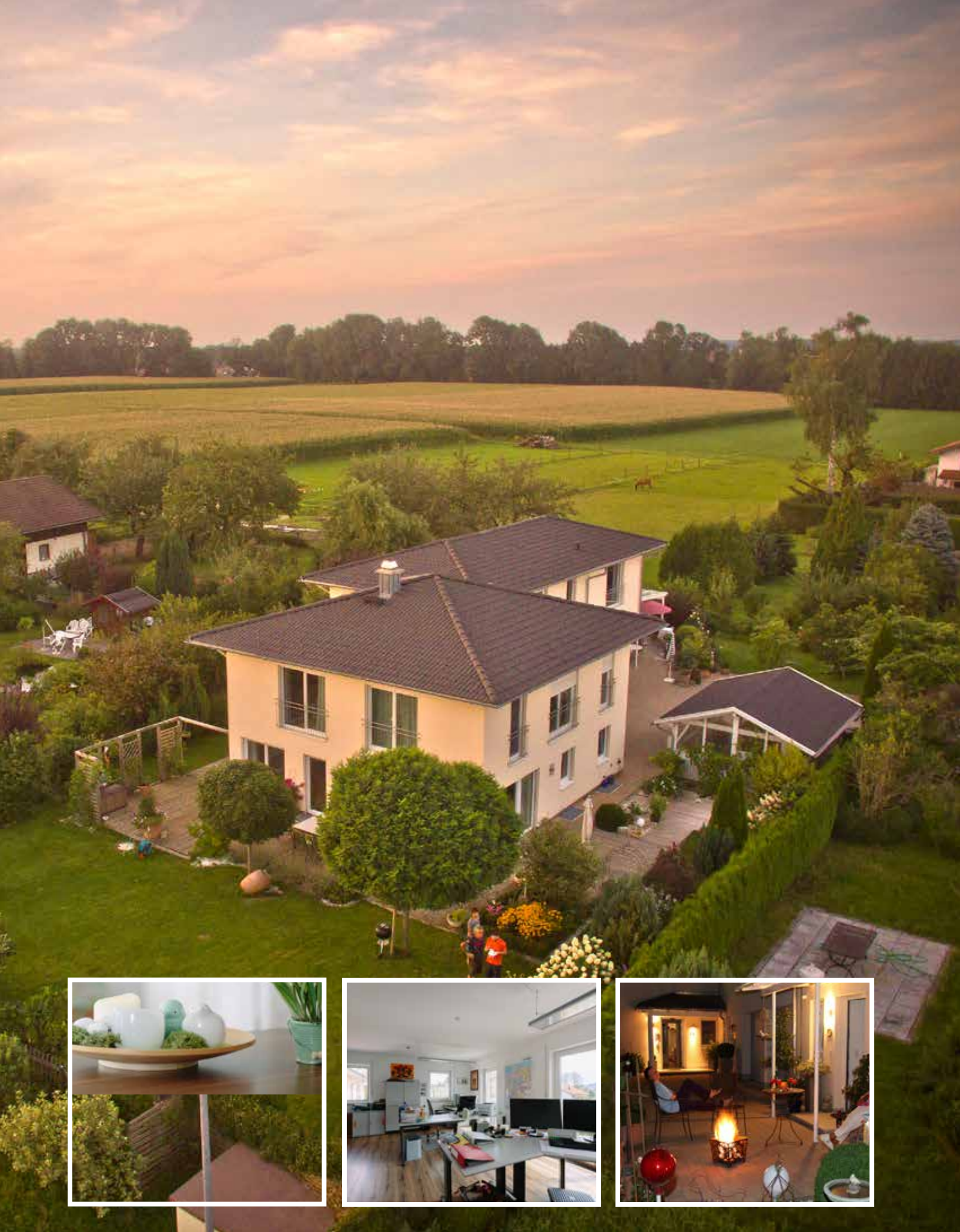
Im Obergeschoss des ersten Hauses befinden sich 3-5 weitere Zimmer. Die Nutzung überlassen wir dem neuen Käufer.

Alle Zimmer haben aber eine gute Größe und sind teilweise nach Süden, die Berge ausgerichtet.

3

Die schilcke Küche im Haus 2





1

1

Viel Grün finden Sie vor. Und trotzdem ist das Haus und der Garten recht pflegeleicht.

2

Der Blick in den Hofraum. Hier finden mehrere Autos ihren Platz.

3

Eigentlich haben Sie nur zwei direkte Nachbarn

2



3



Sicherlich ist dies ein Haus, dass auch in Rosenheim selten angeboten wird.

Der Nutzerkreis ist vielfältig.

Sie können dieses Haus wunderbar mit vielen Kindern bewohnen. Denn mindestens drei Kinderzimmer stehen zur Verfügung.

Oder als Ehepaar, das großzügig und elegant wohnen möchte. Für Ihre Gäste stehen Ihnen hierfür zwei Bäder zur Verfügung.

Der Keller ist wasserdicht und natürlich komplett gefliest. Mehrere Lagerräume und ein Hobbyraum stehen Ihnen zur Verfügung.



FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES



Die IM PLUS Immobilien GmbH ist auf den Verkauf und die Vermietung von Neubau und Bestandsimmobilien in der Region Rosenheim spezialisiert.

Dabei konzentrieren wir uns auf Häuser und Wohnungen für den Privatbereich. Wir betreuen repräsentative Villen und Objekte zur Kapitalanlage. Auch einzelne Gewerbeobjekte vermarkten wir.

Wir bieten unseren Kunden ein umfassendes und weitreichendes Marketingkonzept. Dabei legen wir großen Wert auf eine ausführliche und genaue Verkaufspreisermittlung sowie auf eine ehrliche Arbeitsweise.

Günther Link

*Dipl. Immobilienökonom (BI)
zert. Immobilienmarketing-Fachmann
geprüfter Immobilienwirt (IMI)*

IM PLUS Immobilien GmbH

Kunstmühlstr. 17
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 10

Telefax 08031/22 036 113

Email info@implus-immobilien.de

Internet www.implus-immobilien.de

www.facebook.de/implusimmobilien

<http://gplus.to/implusimmobilien>



Impressum ■ Leben und Wohnen mit Immobilien erscheint 2 x im Jahr und ist kostenlos. ■ Herausgeber dieses Magazins ist die Firma IM PLUS Immobilien GmbH, Kunstmühlstr. 17 in 83026 Rosenheim ■ Fotos: Fotolia.com und Objektfotos des Eigentümers. ■ Alle Text- und Bildrechte liegen beim Eigentümer und Herausgeber. ■ Die Veröffentlichung - auch nur auszugsweise - in anderen Print-, Online-, und Offlinemedien bedürfen der Genehmigung.