Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011508

83026 ROSENHEIM

Attraktive Haus-im-Haus-Wohnung, 2 Zimmer + nutzbarer Speicher + Fernwärme, aktuell noch vermietet

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 52 m²	1983	2	185.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**185.000 €**
Kaufpreis pro m²	**3.557,69 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**12.960 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**12.960 €**
Hausgeld	**450 €**
Wohnfläche	**ca. 52 m²**
Zimmer	**2**
Nutzfläche	**ca. 30 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 8 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Baujahr	**1983**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Etage	**1**

Etagen	**2**
Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche, Fenster**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**15.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**09.01.2029**
Ausstellungsdatum	**10.01.2019**
Endenergieverbrauch	**199,7 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service

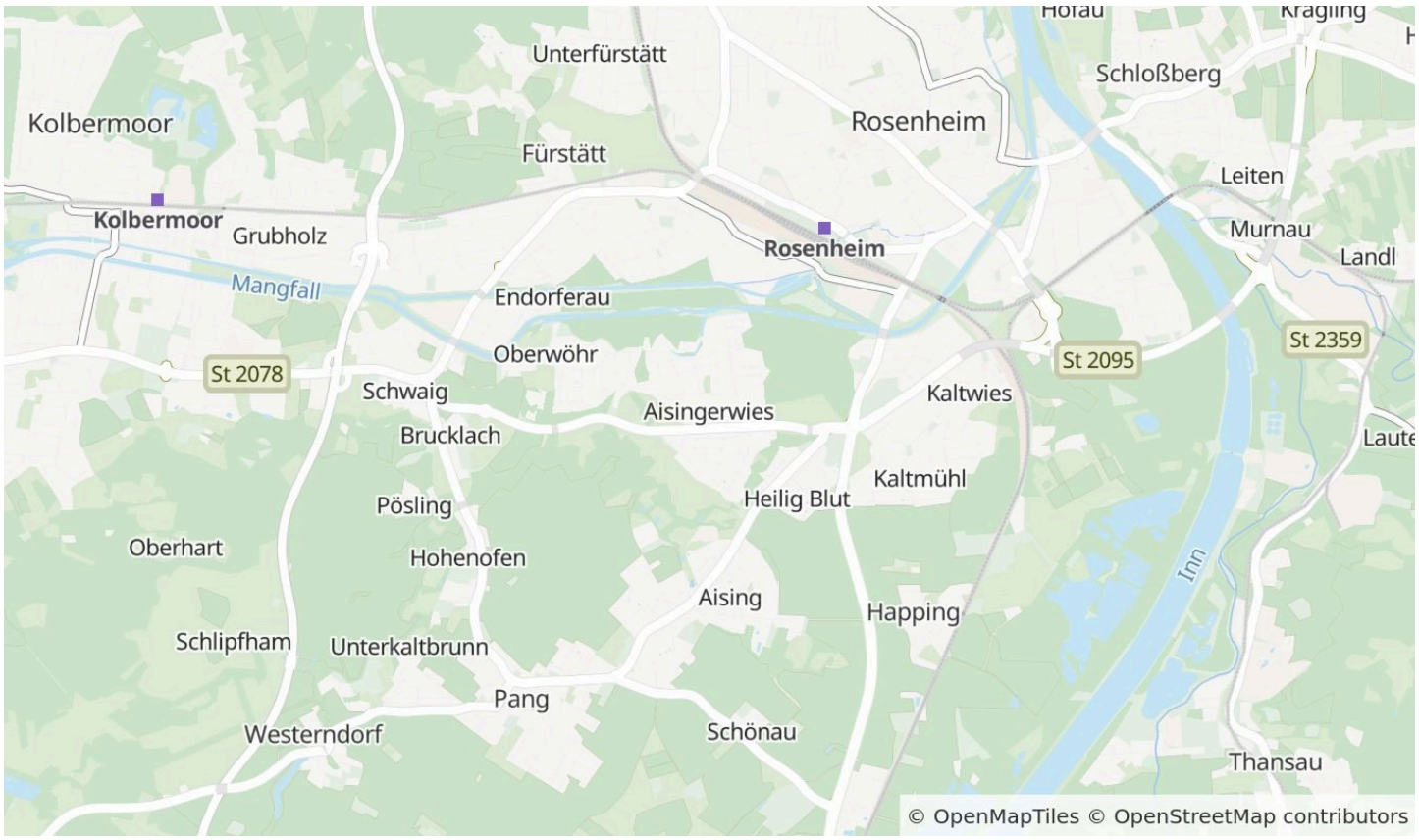


KI-Bearbeitet: Zugang Haus

Objektbeschreibung

Im Rosenheimer Süden liegt diese besondere Wohnung. Sie ist als Haus- im-Haus-Wohnung konzipiert und Teil einer 1983 gebauten Anlage. In diesem Hausabschnitt befinden sich lediglich zwei Wohnungen mit jeweils völlig eigenem Zugang. Unsere Wohnung umfasst das 1. Stockwerk und den darüberliegenden Speicher. Sie ist über eine überdachte Außentreppe bestens erreichbar. Im schön angelegten Innenhof befindet sich viel Grün, zudem PKW-Außenplätze und überdachte Fahrradplätze. Die Wohnung ist nahezu vollständig zur Südseite orientiert; jeder Raum hat ein Fenster! Im Bad sind Dusche, Waschbecken und WC installiert.
In der Küche (die Einbauküche gehört dem Mieter) ist Platz für Tisch und Stühle. Die bestehende Türverbindung zwischen Küche und Wohnzimmer wurde durch ein Einbauregal ersetzt. Sowohl Wohnzimmer als auch Schlafzimmer haben direkten Zutritt auf den großen Balkon. Er hat eine geschützte Lage nach Süden und ist überdacht. Eine gut begehbare Wendeltreppe führt hoch in den ausgebauten Speicher, der als Nutzfläche ausgewiesen ist; dort ist zwar keine Heizung installiert, dafür ist er dank zweier jüngst (2025) erneuerter, großer, hochwertiger Thermo-Dachfenster sehr hell und vielseitig nutzbar.
Die gesamte Wohnanlage wurde 2024 an das Fernwärmenetz angeschlossen. Dies ist im bestehenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt.
Die Wohnung ist seit mehreren Jahren vermietet. Der Mieter würde aktuell gerne noch in der Wohnung bleiben, begann aber bereits sich nach einer größeren Wohnung umzusehen.
Mit zur Wohnung gehört ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage, der für EUR 15.000 hinzuzuerwerben ist.

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de

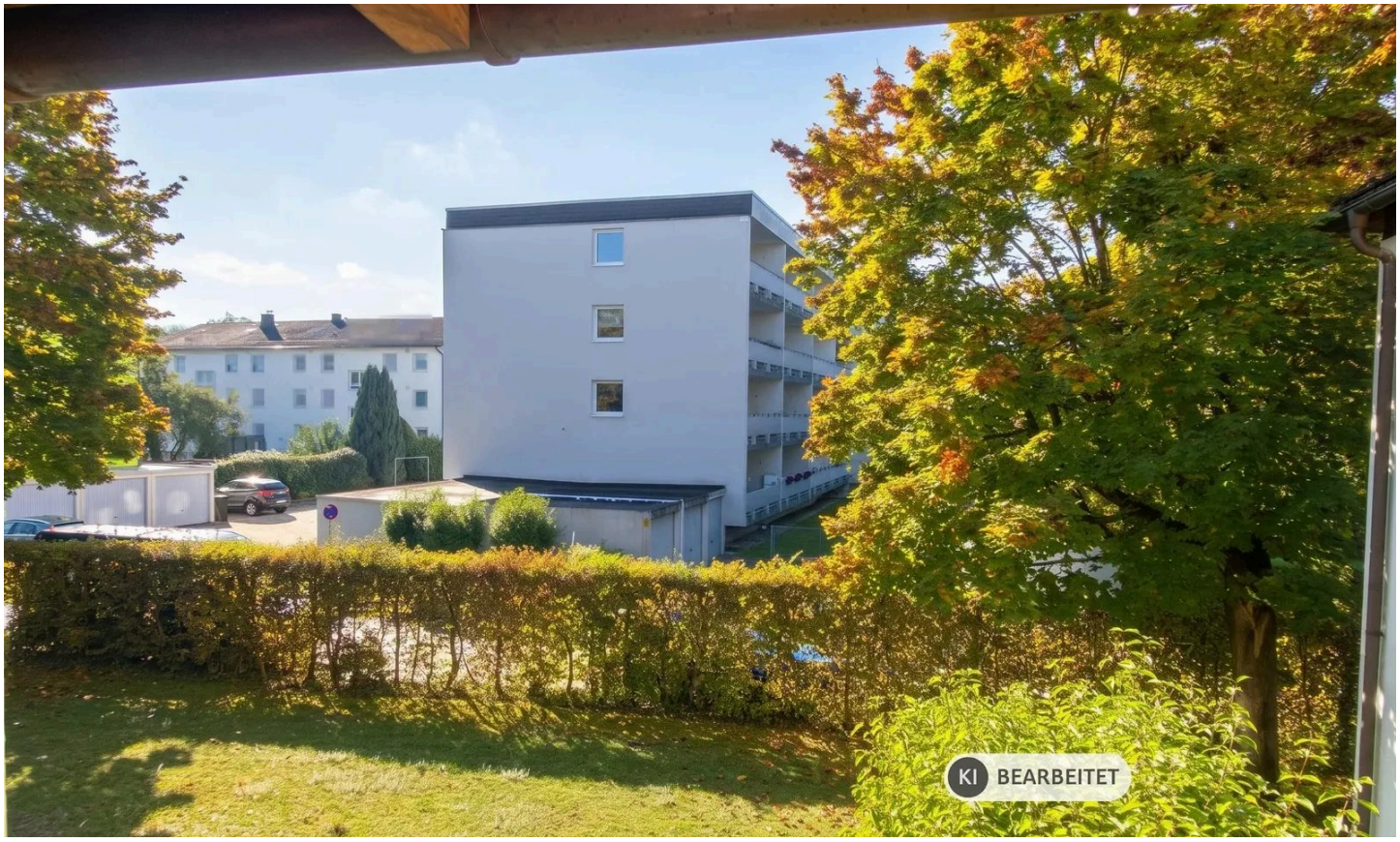


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt im begehrten Rosenheimer Süden, im Stadtteil Aisingerwies. Kurze Wege zeichnen die Lage aus. Sei es für den täglichen Einkauf, zum Arzt, zu Schulen und Kindergärten. Zudem ist die Innenstadt Dank der nahegelegenen Busverbindung oder auch mit dem Fahrrad schnell erreicht. Rosenheim verfügt durch seine Lage am Eingang des Inntals und zu den Bergen über hervorragende Naherholungsmöglichkeiten und ist als Wohnort sehr beliebt. Die Verkehrsanbindung regional und überregional ist hervorragend. Sei es, dass man mit Auto, Bus oder Bahn unterwegs ist.

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de



KI-Bearbeitet: Balkonblick



KI-Bearbeitet: Wohnzimmer

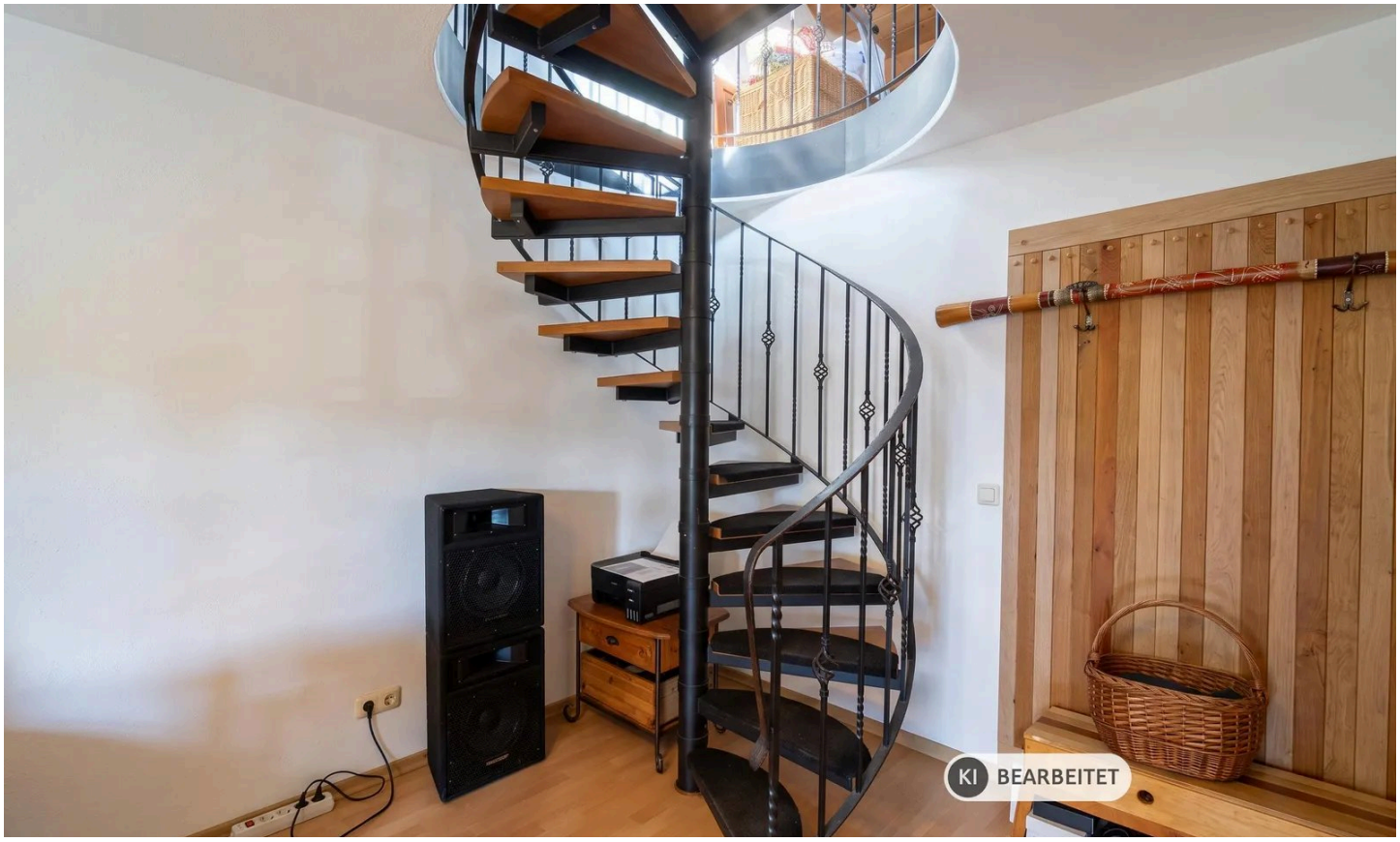
Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de



KI-Bearbeitet: Wohnzimmer



KI-Bearbeitet: Wendeltreppe

Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de



KI-Bearbeitet: Schlafzimmer



KI-Bearbeitet: Küche

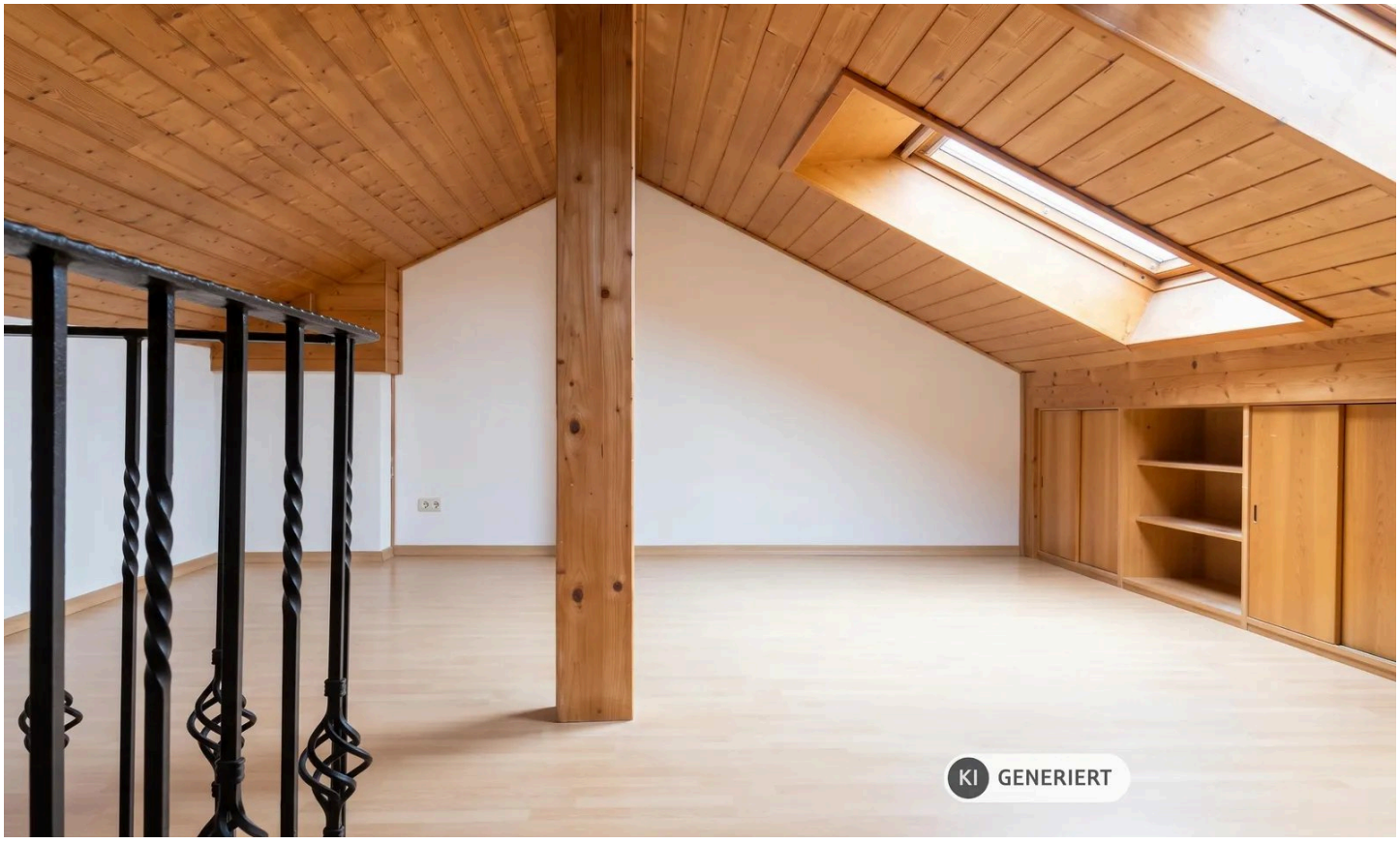
Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de



KI-Bearbeitet: Bad



KI-Generiert: Speicher

Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

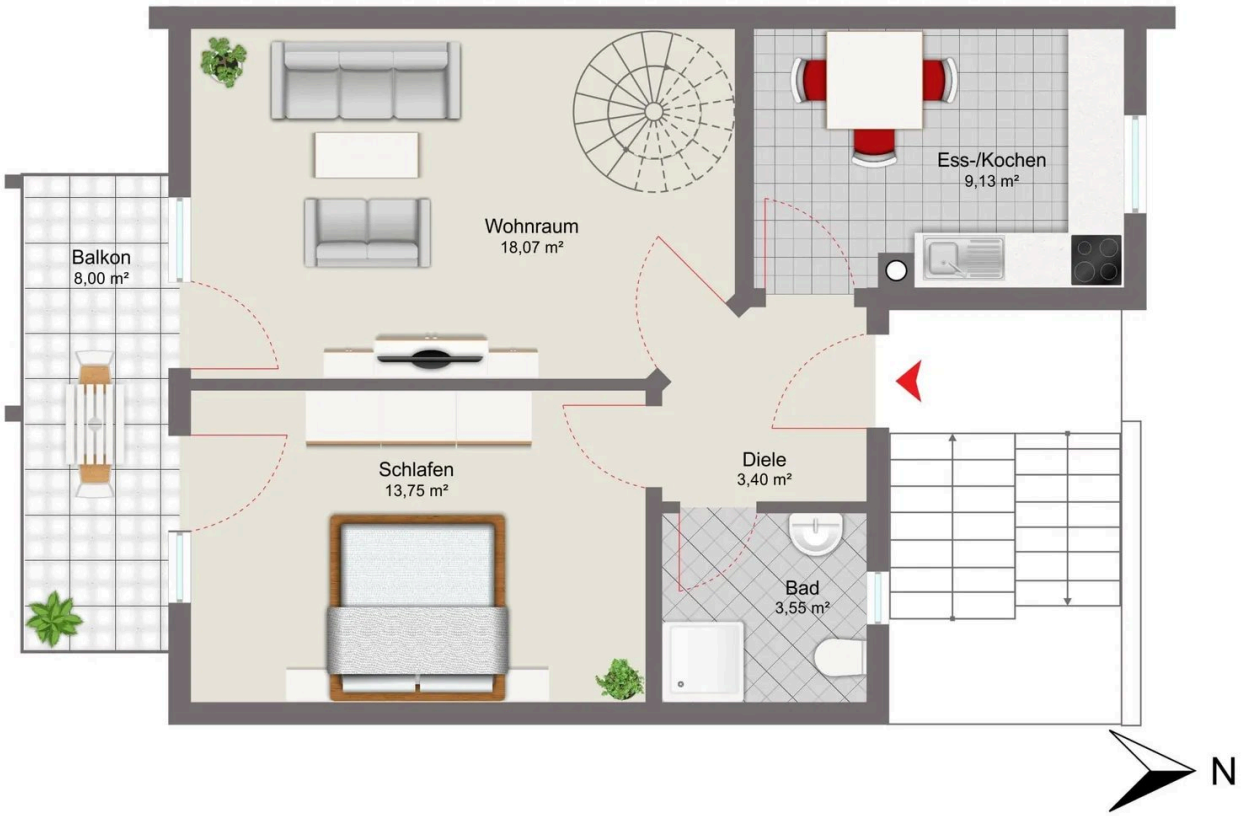
25 JAHRE

SIS-GmbH

Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de



1. Obergeschoss

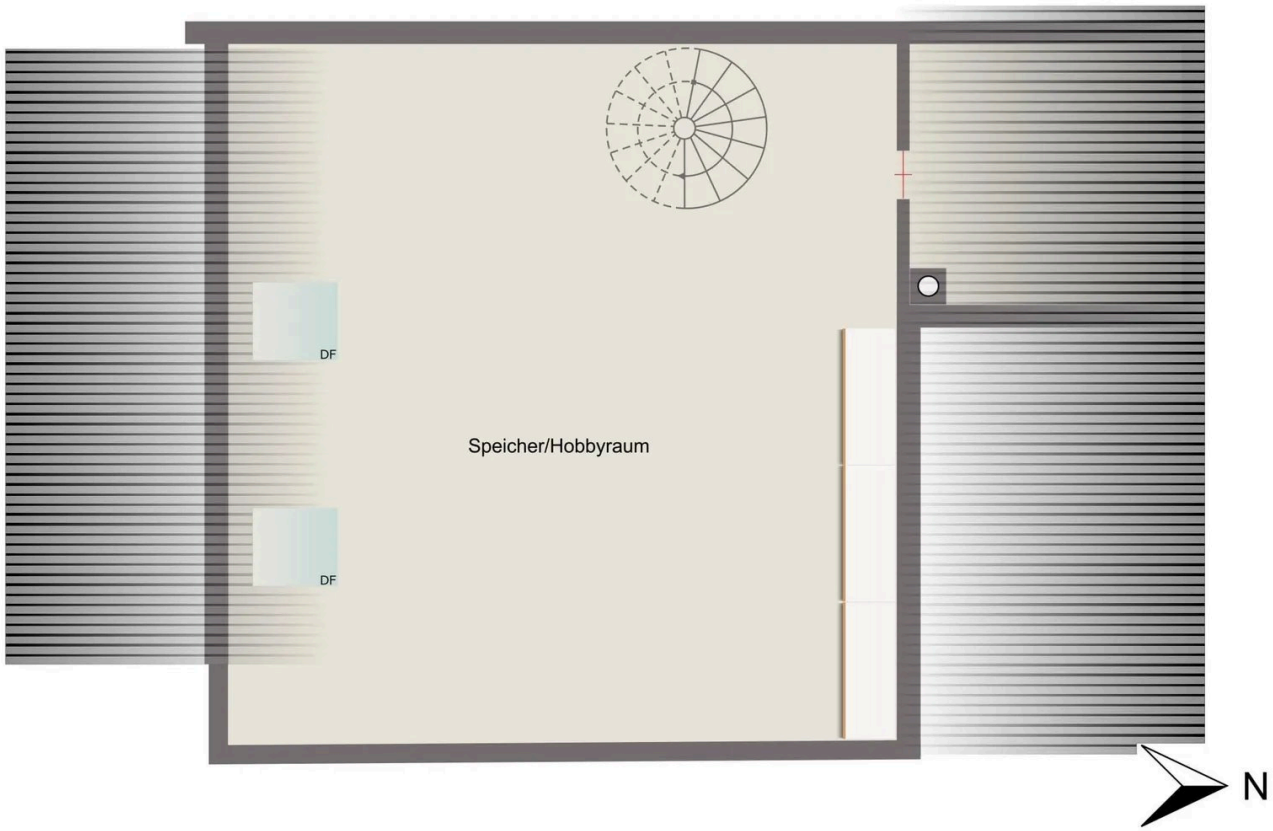
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Klaus Reisinger

Tel. 089 2167 595 28

Klaus.Reisinger@sis.de



Speicher

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Treppe zum ausgebauten Speicher mit ca. 30 m² Nutzfläche (insg. ca. 60m² Grundfläche) - Einbau neuer Dachflächenfenster im Speicher in 2025 - Fernwärmeanschluß seit November 2024 - Haus im Haus Wohnen mit eigenem Eingang -

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Fahrradraum/ -keller

— Haus-im-Haus-Wohnung mit eigenem Zugang

— Großer, ausgebauter Speicher als zusätzliche Nutzfläche

— Ruhige Südlage

— Idealer Zuschnitt, Fenster in jedem Raum

— Zusammensetzung der monatlichen Miete ab 1.1.2027:

— 680 EUR Kaltmiete für die Wohnung, zzgl. 50 EUR für den Tiefgaragenplatz zzgl. 350 EUR Nebenkostenvorauszahlung durch den Mieter

— Zusammensetzung der monatlichen Nebenkosten:

— In den 450 EUR sind sämtliche auf den Mieter umlagefähigen (ca. 361 EUR) und nicht umlagefähigen (ca. 89 EUR) Nebenkosten enthalten.

— Rücklagenbestand:

— Rücklage insgesamt per 31.12.2025: 59.460,95 EUR;

— davon Anteil der Wohnung: 1.379,49 EUR

— Flächennutzung:

— Der Speicher verfügt über rund 60m² Grundfläche; davon sind ca. 30 m² gut nutzbar.

— Der Balkon ist bei insgesamt 8 m² Fläche hälftig bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Klaus Reisinger
Tel. 089 2167 595 28
Klaus.Reisinger@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Klaus Reisinger

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 28

E-Mail: Klaus.Reisinger@sis.de

Diese Immobilie online