

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential



Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR

Scout-ID: 165465015



Ihr Ansprechpartner:

Hauser Immobilien GbR
Frau Brigitte Hauser
E-Mail: immobilien@hausergmbh.de
Tel: +49 8031 2215738
Mobil: +49 173 3778678
Web: <http://www.team-hauser.eu>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	762,00 m ²
Nutzfläche ca.:	118,00 m ²
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1960
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	100,90 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1960
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

Provision für Käufer: 2,38 % inkl. MwSt.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 2,38% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer des notariellen Kaufpreises durch den Käufer zur Folge hat. Diese ist fällig und zahlbar nach Vertragsabschluss. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential



Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Mit diesem interessanten Angebot präsentieren wir Ihnen eine charmante top gepflegte Immobilie mit Potential in zentrumsnaher ruhiger Stadtlage.

Sie bietet nicht nur ein behagliches Zuhause für Familien, sondern überzeugt auch mit seiner vielseitigen Nutzbarkeit.

So kann die Immobilie problemlos in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden, ebenso ist eine Erweiterung denkbar.

Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der liebevoll angelegte große Garten mit überdachtem Freisitz sorgt nicht nur für ausreichend Entspannung, sondern eignet sich auch hervorragend als Spielparadies für Kinder. Hobbygärtner können sich hier ebenso ein wahres Gartenparadies schaffen.

Das laufend instand gehaltene und modernisierte Haus umfasst derzeit 2 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 242 m² und erstreckt sich über 3 Geschosse und Kellergeschoss.

Das Erdgeschoss und Obergeschoss bieten eine Wohnfläche von je ca. 90 qm und das Dachgeschoss ca. 66 qm Wohnfläche an.

Die Wohnungen überzeugen durch ihre solide Ausstattung und verfügen über große Terrassen bzw. Balkone.

Das Objekt ist komplett unterkellert und bietet für jede Wohneinheit ausreichend Abstellfläche.

Vier Garagenplätze, ein Gartenhaus (3 x 4 m) und ein überdachter Freisitz runden das Angebot dieser Immobilie ab.

Ausstattung:

Erdgeschoss (bis 31.03.2026 vermietet)

- Wohnzimmer
- Terrassenzimmer mit Zugang zur Westterrasse und Garten
- gemütliche Wohnküche
- ruhig gelegenes Schlafzimmer
- hell gefliestes Bad mit Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Separates WC

Das lichtdurchflutete Ober- und Dachgeschoss wird derzeit vom Eigentümer genutzt und bietet ebenso eine Umwandlung in zwei

eigenständige Wohnungen - also ideal als separaten Wohnbereich für Kinder, Angehörige oder als Büro zu nutzen.

Obergeschoss:

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- reizender Wintergarten mit großzügiger ca. 12qm großer Dachterrasse
- Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche

- weiterer Wohn-/Schlafraum

- hell gefliestes Bad mit Badewanne, WC und Fenster

- separates WC

- Diele

Dachgeschoss:

- ruhig gelegenes Schlafzimmer

- kleines Büro

- zwei weitere Wohn-/Schlafräume

- hell gefliestes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

- separates WC

- Diele

In den letzten Jahren wurden unter anderem folgende Modernisierungen vorgenommen:

1997+2002 Austausch Kunststofffenster zweifach verglast

2006 Einbau Solaranlage für Warmwasser und Heizungsunterstützung

2009 Brenneraustausch

2018 Neue Einbauküche mit hochwertigen Siemensgeräten, Granitarbeitsplatte und Einbauschränken mit viel Stauraum

2020 Fassadendämmung Westseite

2020 Kupfer-Giebelverblechung

2020 Balkonsanierung Westseite

2020/2021 Austausch Dachfenster

2021 Erneuerung Bodenfliesen im Wintergarten

2021 Lärchenbalkongeländer im 1. und 2. Obergeschoss

2025 Erneuerung Estrich in Doppelgarage

Attraktives Zweifamilienhaus in begerter Stadtlage mit Gestaltungspotential



Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR

2025 Erneuerung Estrich in Doppelgarage

Im Kellergeschoss sind zwei Abstellräume (wovon der größere Raum in zwei separate Abteile mit jeweils einem Fenster aufgeteilt werden kann) und ein Heizungsraum untergebracht.

Vom Kellergeschoss besteht Zugang zur Doppelgarage mit elektrischer Türöffner

Lage:

Die Immobilie überzeugt mit einer ruhigen zentrumsnahen Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Sie eignet sich ideal für Familien mit Kindern, da Kindergärten, sämtliche Schultypen, sowie eine eigene Hochschule angesiedelt sind, welche alle nur wenige Minuten entfernt sind.

Die Innenstadt von Rosenheim, mit ihren vielseitigen Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, ist bequem mit dem Fahrrad, Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Sport und Freizeit werden in Rosenheim groß geschrieben. Das Umland mit seinen Bergen und Seen, sowie zahlreiche Wanderwege in den bayerischen Alpen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein

Die Autobahnauffahrt A8 Richtung München/Salzburg liegt etwa 8km entfernt und garantiert eine schnelle Anbindung an umliegende Städte.

Ebenso verfügt Rosenheim durch die Bahnverbindung über einen idealen Anschluss Richtung München und Salzburg sowie Kufstein, Innsbruck.

Sonstiges:

Wir bieten das Objekt im Alleinauftrag an!

Falls Sie Interesse an einer Besichtigung haben, vereinbaren Sie bitte einen individuellen Termin mit uns, damit Sie sich von dem Reiz und dem Potential der Immobilie selbst überzeugen können.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und den uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre Telefonnummer und Postanschrift bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.



Hausansicht Nord-Ost



Blick in den Garten

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential



Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR



Blick in den Garten (2)



Geräumiges Gartenhaus



Garagenzufahrt



Wohnzimmer EG (1)

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential



Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

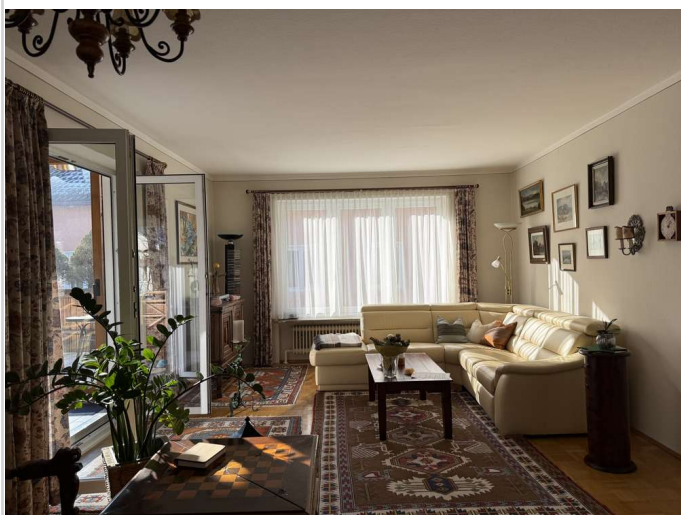
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR



Wohnzimmer EG (2)



Terrasse Erdgeschoss



Wohnzimmer OG (1)



Wohnzimmer OG (2)

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential



Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR



Zugang Wintergarten OG



Wintergarten OG



Aussicht Balkon OG



hochwertige Einbauküche

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential



Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR



Gemütliche Wohnküche



Wohnraum II (1) OG



Wohnraum II (2) OG



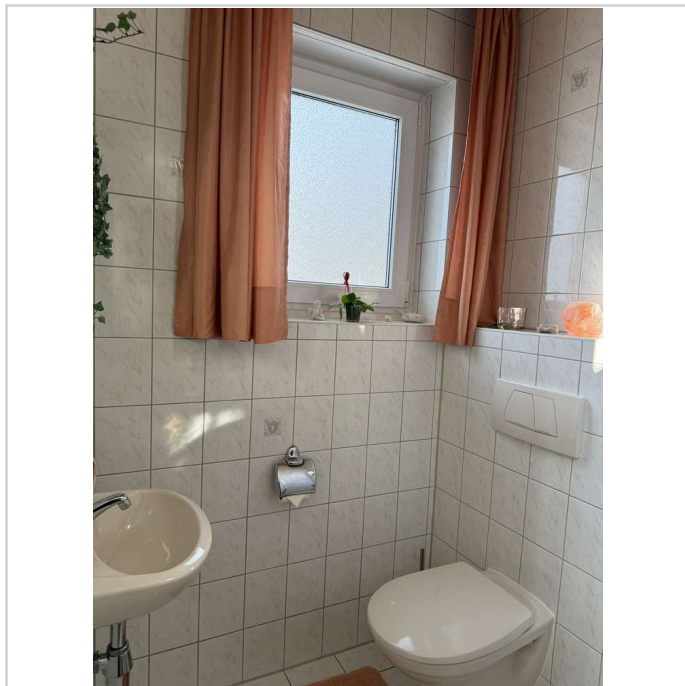
Bad OG

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential

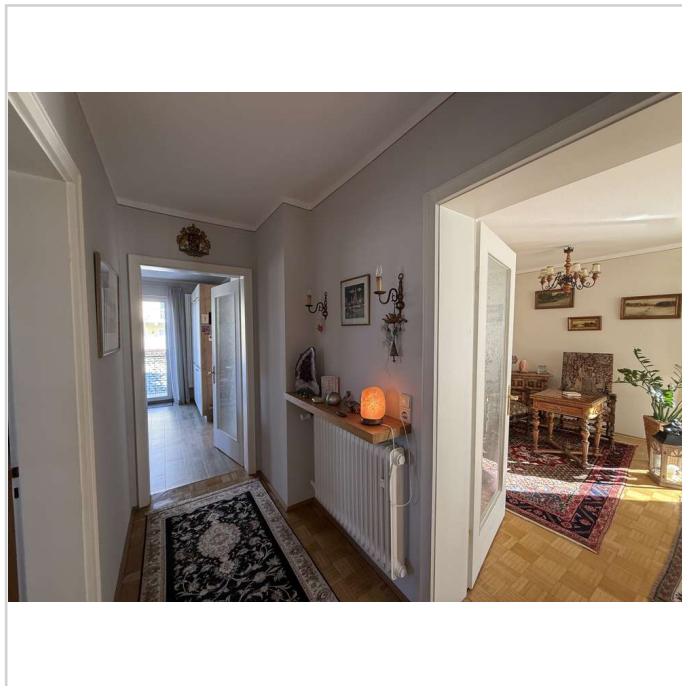


Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

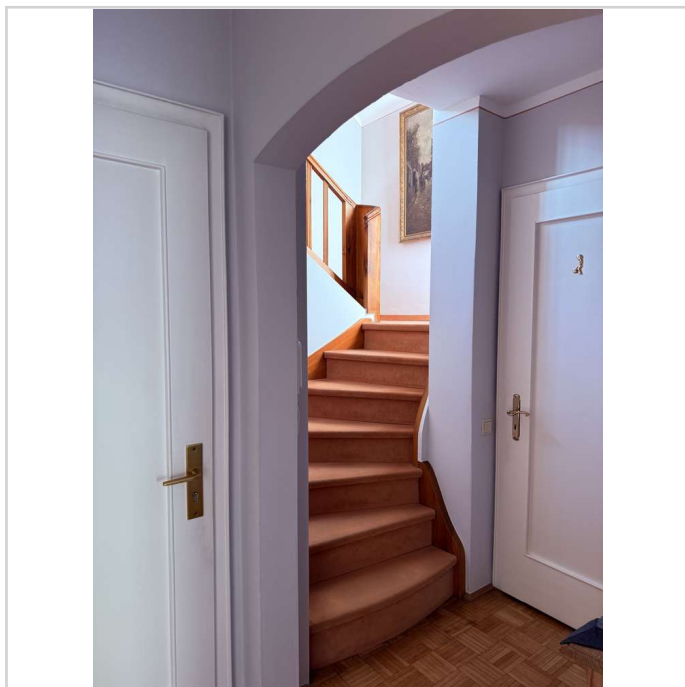
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR



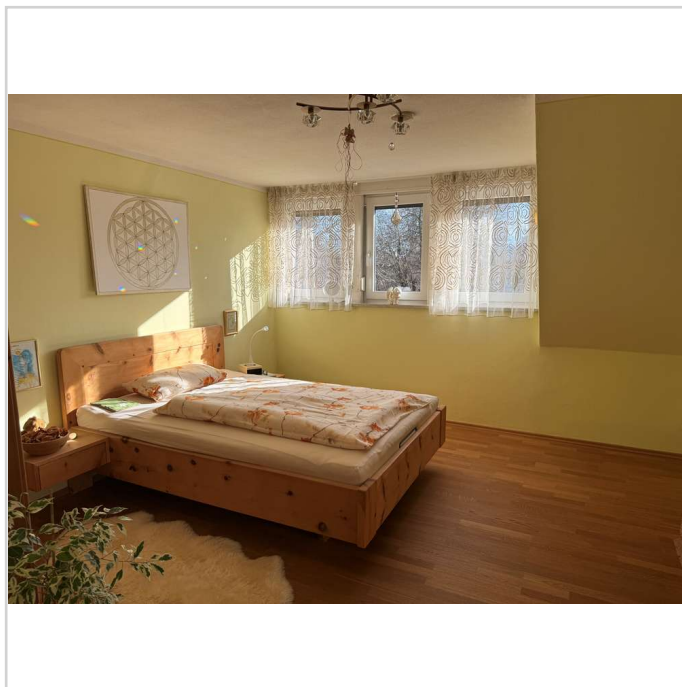
WC OG



Diele OG



Aufgang zum DG



Schlafzimmer

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential



Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR



Wohnraum I DG



Wohnraum II DG



kleines Büro



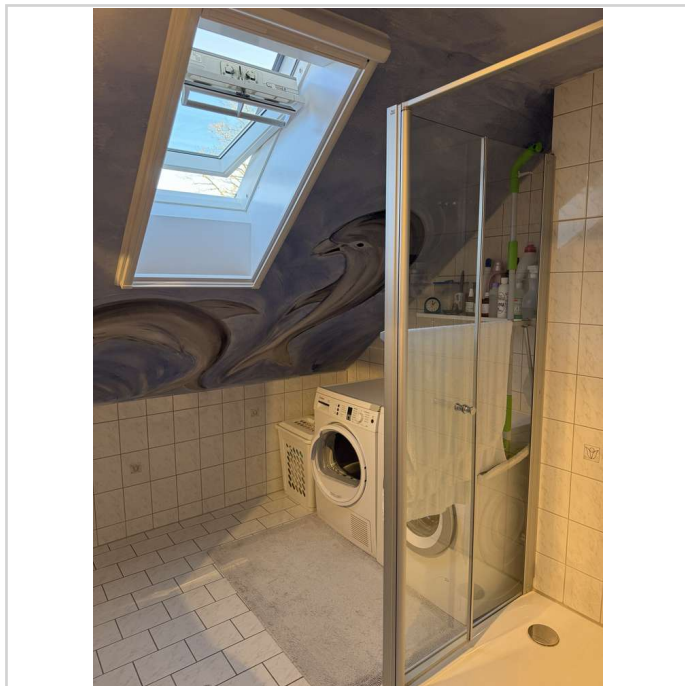
Diele DG

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential

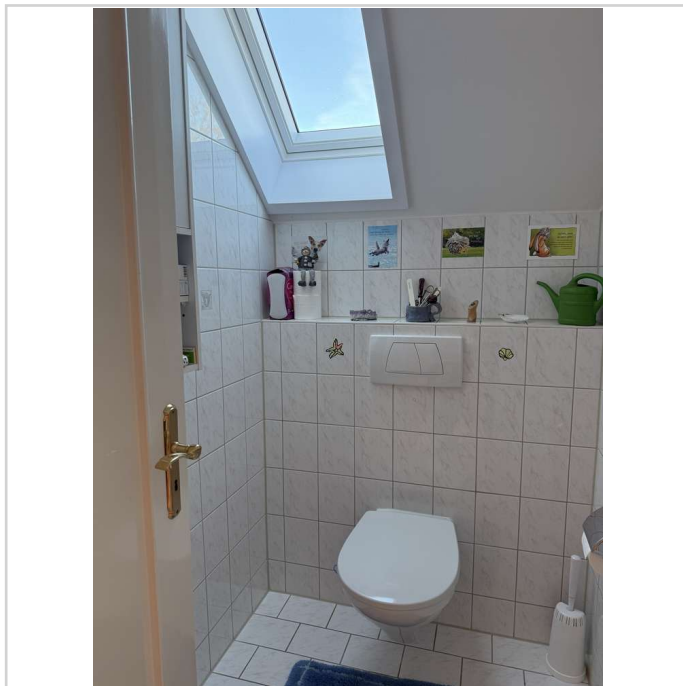


Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

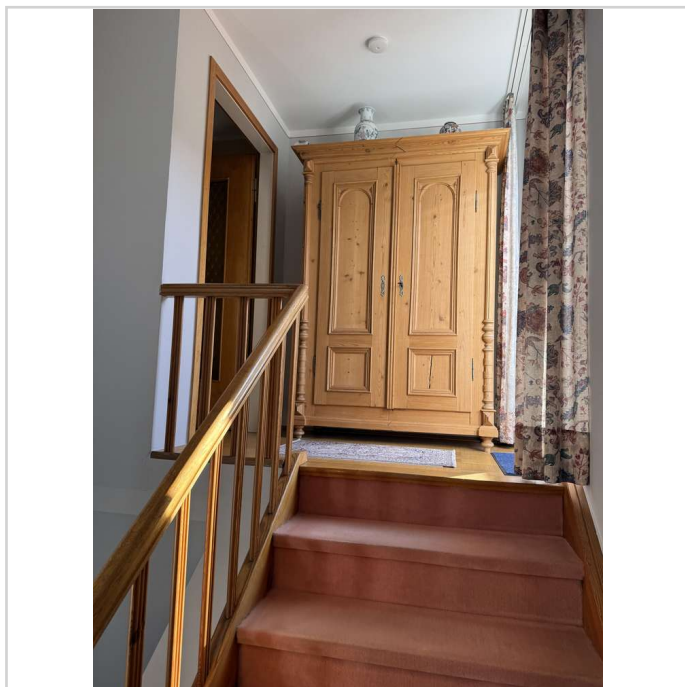
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR



Bad DG



WC DG



Treppenhaus DG

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Stadtlage mit Gestaltungspotential



Leiblstraße XX
83024 Rosenheim

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 249,00 m²
Kaufpreis: 1.290.000,00 EUR

