

Teilrenoviertes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial in familienfreundlicher Lage



Sudetenlandstraße 43

83024 Rosenheim

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR

Scout-ID: 171016838



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.:	721,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1954
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	160,80 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1954
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

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

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird eine Käuferprovision von 2,38 % inkl. MwSt. gerechnet aus dem beurkundeten Kaufpreis fällig.
Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.

Teilrenoviertes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial in familienfreundlicher Lage



Sudetenlandstraße 43

83024 Rosenheim

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	190,00 m²
Kaufpreis:	850.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Bestandsimmobilien bieten 2026 eine besondere Chance für junge Familien: Attraktive Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen und Modernisierungen können den Erwerb und die zeitgemäße Aufwertung einer älteren Immobilie interessant machen.

So lässt sich ein individuelles Zuhause schaffen und gleichzeitig langfristig Eigentum als wichtiger Baustein für die Altersvorsorge aufbauen.

Dieses teilrenovierungsbedürftige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1954 möchte von geschickten Handwerkerhänden auf den neuesten Stand gebracht werden. Es befindet sich auf einem ca. 721 m² großen Grundstück in familienfreundlicher, zentrumsnaher Wohnlage von Rosenheim.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 190 m² bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für die große Familie oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die vorhandene Raumstruktur bietet eine gute Grundlage für eine individuelle Sanierung und Modernisierung.

Einige Modernisierungen erfolgten in den 1970er- und 1980er-Jahren.

In den 1990er-Jahren entstand ein nicht unterkellertes Anbau, der zusätzlichen Wohnraum geschaffen hat. Die Gebäudeteile im Erdgeschoss bieten dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das zusätzliche Baurecht, das interessante Perspektiven für eine Erweiterung oder eine zukünftige Neubebauung eröffnet.

Ausstattung:

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Im ca. 115 qm großen Erdgeschoss stehen eine Wohnküche, ein offener ineinander übergehender Wohn- und Essbereich, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, sowie ein Bad zur Verfügung.

Von der großzügigen Veranda mit Markise gelangt man in den weitläufigen Garten. Hier eröffnet sich ein herrlicher Freiraum für die ganze Familie – ob zum Spielen und Toben der Kinder, zum Gärtnern, Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Das Erdgeschoss wird mittels einer zentralen Ölheizung beheizt.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine vor ca. 15 Jahren umfassend renovierte Wohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche. Sie bietet eine zeitgemäße Ausstattung, sodass sie sich deutlich vom sanierungsbedürftigen Erdgeschoss abhebt.

Auf dieser Etage befinden sich ein helles Wohnzimmer mit luftiger Raumhöhe und Sichtbalken und Zugang zum großen Westbalkon, ein Arbeitsbereich der sich ideal als Homeoffice

nutzen lässt, ein Schlafzimmer und ein modern ausgestattetes Badezimmer.

Besonders hervorzuheben ist der traumhafte Bergblick, der sich aus dem charmanten Koch-/Essbereich genießen lässt.

Sowohl von der Küche als auch vom Badezimmer sind praktische Nutzflächen im Dachraum, welche zusätzlichen Stauraum bieten.

Das Obergeschoss wird über eine zentrale Ölversorgung in Kombination mit einer modernen Pelletsheizung beheizt. Diese kombinierte Heizlösung ermöglicht eine flexible und effiziente Wärmeversorgung. Am Balkon im Obergeschoss ist eine Photovoltaikanlage installiert.

Der Dachspitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche.

Der Keller ist aufgrund vorhandener Feuchtigkeit renovierungsbedürftig.

Ein Gartenhaus und ein großzügiger Schuppen bieten Abstellflächen für Gartengeräte und Fahrräder.

Eine Garage sowie 2 Stellplätze auf dem Grundstück stehen den Bewohnern sowie deren Besuchern ebenfalls zur Verfügung.

Lage:

Die Lage überzeugt durch ihre ideale Kombination aus familienfreundlichem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Das Rosenheimer Stadtzentrum sowie der Bahnhof sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Damit ist der Standort auch für Berufspendler aufgrund der idealen Bahnverbindung Richtung München und Salzburg sowie Kufstein, Innsbruck interessant.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung.

Das Umland mit seinen Bergen und Seen, sowie zahlreiche Wanderwege in den bayerischen Alpen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

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 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

Teilrenoviertes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial in familienfreundlicher Lage



Sudetenlandstraße 43
83024 Rosenheim

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR

per Email immer mit anzugeben.



Außenansicht Ost



Hausansicht West



Freisitz und Terrasse



Gartenidylle

Teilrenoviertes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial in familienfreundlicher Lage



Sudetenlandstraße 43
83024 Rosenheim

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



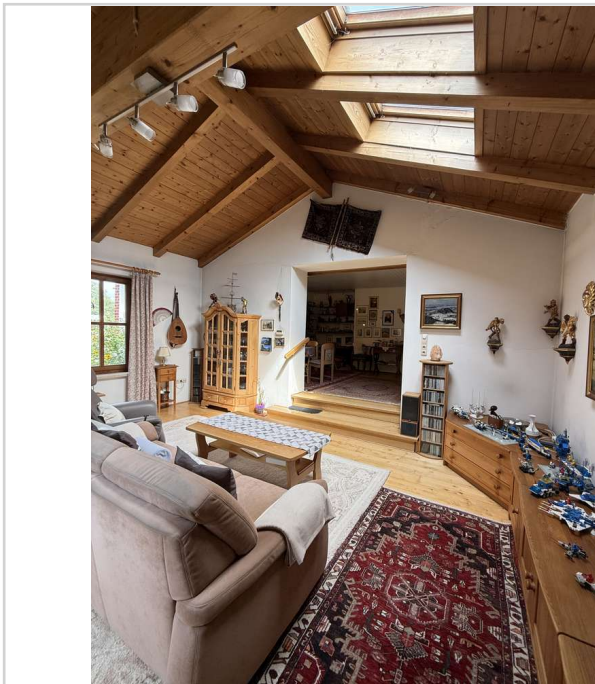
Freisitz mit Markise



Praktisches Gartenhaus



Anbau EG



Anbau EG (2)

Teilrenoviertes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial in familienfreundlicher Lage



Sudetenlandstraße 43

83024 Rosenheim

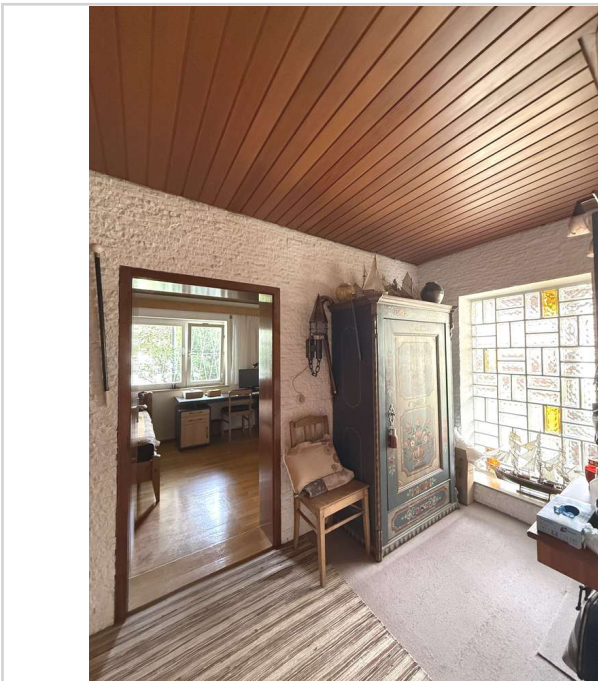
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



Wohnküche EG



Esszimmer EG



Diele, Arbeitszimmer EG



Arbeitszimmer EG

Teilrenoviertes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial in familienfreundlicher Lage

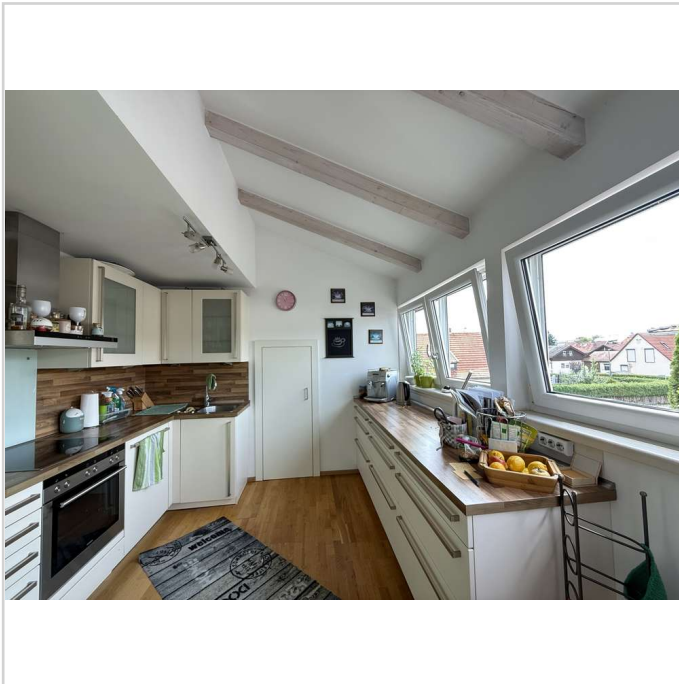


Sudetenlandstraße 43
83024 Rosenheim

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



Schlafzimmer EG



Offener Kochbereich OG



Einbauküche OG



Essbereich OG

Teilrenoviertes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial in familienfreundlicher Lage



Sudetenlandstraße 43

83024 Rosenheim

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



Arbeitsbereich OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG (2)



Großer Balkon

Teilrenoviertes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial in familienfreundlicher Lage



Sudetenlandstraße 43
83024 Rosenheim

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



Schlafzimmer OG



Diele OG



Badezimmer OG

Teilrenoviertes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial in familienfreundlicher Lage



Sudetenlandstraße 43
83024 Rosenheim

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 190,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR

