

Rosenheim – Fürstätt

# Umfassend saniertes Einfamilienhaus mit Traumgarten

Objektnummer: 25042015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 723 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25042015                |
| Wohnfläche   | ca. 190 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 6                       |
| Schlafzimmer | 4                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1971                    |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 1 x Garage |

|                               |                                                                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.249.000 EUR                                                                                 |
| Haustyp                       | Einfamilienhaus                                                                               |
| Provision                     | 2,75 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises                                       |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2018                                                                                          |
| Zustand der<br>Immobilie      | vollständig renoviert                                                                         |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                        |
| Nutzfläche                    | ca. 100 m²                                                                                    |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Schwimmbad, Kamin,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 23.09.2034 | Endenergieverbrauch         | 86.00 kWh/m²a     |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1971              |

Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Die Immobilie

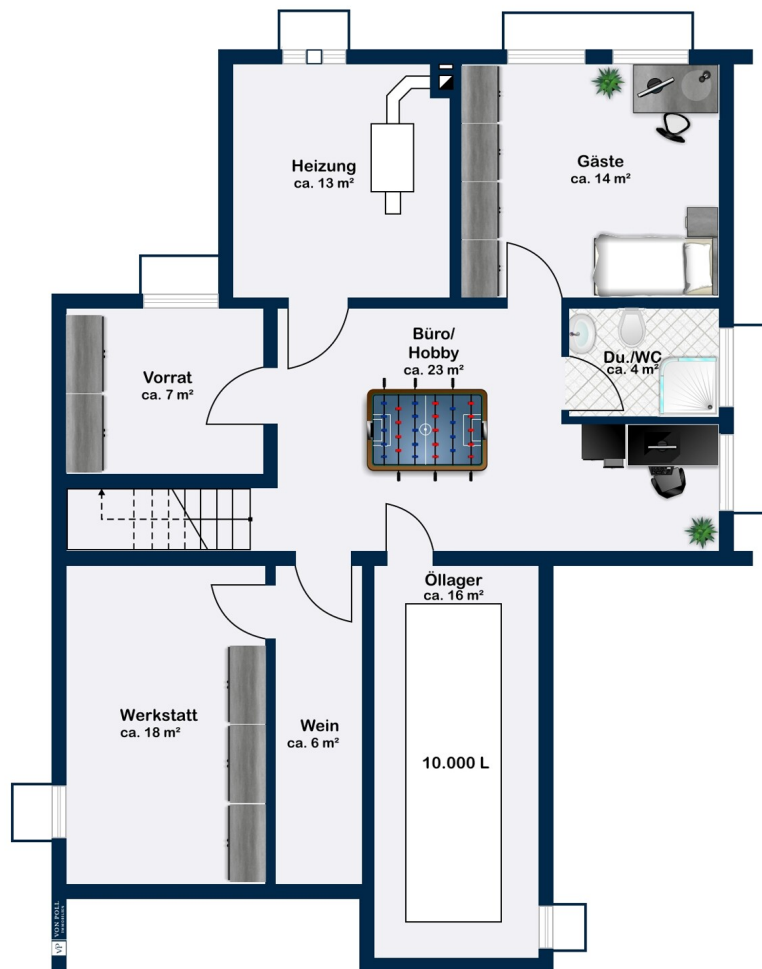


Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Ein erster Eindruck

Das 1971 erbaute Einfamilienhaus wurde vor einigen Jahren vollständig renoviert und befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt.

Der Keller wurde in WU-Beton errichtet, EG und OG wurden mit 36,5 cm starken Ziegelwänden gebaut und sind somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Die Außenwand im OG verfügt über eine ca. 10 cm starke Außenwanddämmung mit Lärchenholzvertäfelung, der Speicherboden und die Dachschrägen wurden mit 20 cm starker Mineralwolle gedämmt.

Eine 18 m<sup>2</sup> große Solarthermie mit 2.000 l Pufferspeicher versorgt das Haus im Sommer mit Warmwasser und unterstützt im Winter die Ölheizung. Im Badezimmer im OG sowie im Flur des EGs sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme, alle anderen Räume werden mit klassischen Wandradiatoren beheizt.

Flur, Diele und die Treppen sind mit Travertin belegt, das Wohnzimmer verfügt über einen massiven Holzdielenboden. In der Küche und in den Bädern wurde ein strapazierfähiger Vi-nylparkett verlegt. In den Kinderzimmern befinden sich Korkböden.

Folgende Renovierungen wurden u.a. durchgeführt:

- Fenster und Haustüre
- Fußböden
- Sicherungskasten samt Steckdosen und Lichtschaltern
- Wasser- und Abwasserleitungen überwiegend
- Bäder und WCs
- neue Wandheizkörper
- Solarthermie mit Pufferspeicher

In der gepflegten Immobilie wurden wertige Materialien verbaut. Folgende Ausstattungsmerkmale sind u.a. hervorzuheben:

- 3-fach Verglasung mit el. Jalousien, Holz-Alu bzw. Kunststoff, einbruchhemmend gemäß RC-2
- Neue Haustüre, Türschloss mit Fingerprint-Sensor
- Holzkachelofen als Grundofen mit automatischer Steuerung, ca. 6 Jahre alt
- FBH Flur EG und Bad OG
- Einbauküche mit Gasherd und Miele-Geräten, Stromanschluss für E-Herd vorhanden

- Schreinereinbauten in der Garderobe
- Kabelanschluss und Satellitenanlage vorhanden
- überdachter Freisitz mit Natursteinterrasse
- überdachter Balkon mit Fliesenboden
- Aufgeständertes Schwimmbecken mit 10.000 Liter Fassungsvermögen
- Gartenhaus, Holzlager
- Garage und Doppel-Carport
- Garage vollständig unterkellert, derzeit als Werkstatt genutzt, Decke gedämmt

Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt. Die Bushaltestelle ist nur eine Minute entfernt. So sind alle wichtigen städtischen Einrichtungen gut erreichbar.

Weitere Informationen zur Lage erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

Objektnummer: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)