

**Rosenheim - Rosenheim Innenstadt**

# Barrierefreie 1-3 Zimmer Neubau-Wohnungen (51 bis 145 m<sup>2</sup> Wfl.) im Herzen von Rosenheim

**Codice oggetto: 26042010**



**PREZZO D'ACQUISTO: 498.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 51 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 26042010 - 83022 Rosenheim - Rosenheim Innenstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26042010 - 83022 Rosenheim - Rosenheim Innenstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26042010	Prezzo d'acquisto	498.500 EUR
Superficie netta	ca. 51 m <sup>2</sup>	Appartamento	Appartamento
Vani	1	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Balcone
Anno di costruzione	2027		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 29900 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26042010 - 83022 Rosenheim - Rosenheim Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	37.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.07.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2027

Codice oggetto: 26042010 - 83022 Rosenheim - Rosenheim Innenstadt

## Planimetrie



### Grundrissbeispiel

#### 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnen / Schlafen	27,11 m <sup>2</sup>
Bad	5,49 m <sup>2</sup>
Küche / Flur	10,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,06 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	5,46 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche**                      **50,86 m<sup>2</sup>**

Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnung unmöbliert. Änderungen vorbehalten.



### Grundrissbeispiel

#### 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnen	18,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,72 m <sup>2</sup>
Gast	9,21 m <sup>2</sup>
Küche	7,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,19 m <sup>2</sup>
Flur	11,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	9,60 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche**                      **79,33 m<sup>2</sup>**

Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnung unmöbliert. Änderungen vorbehalten.



## Grundrissbeispiel

### 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnen / Küche	48,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,47 m <sup>2</sup>
Gast	13,55 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,86 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,70 m <sup>2</sup>
Flur 1	13,85 m <sup>2</sup>
Flur 2	5,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,99 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	38,78 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 145,23 m<sup>2</sup>

Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnung unmobiliert, Änderungen vorbehalten.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26042010 - 83022 Rosenheim - Rosenheim Innenstadt**

## Una prima impressione

Im Zentrum von Rosenheim entsteht ein exklusiver, barrierefreier Neubau mit besonders energieeffizientem KFW40 Standard - die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

Die Wohnungen verfügen über 1-3 Zimmer und haben Wohnflächen zwischen ca. 51 und 145 m<sup>2</sup>. Die jeweilige Etage ist bequem über einen Lift zu erreichen, zu jeder Wohnung kann optional ein Stellplatz erworben werden. Bei der Ausstattung können Sie noch mitgestalten - für jede Einheit ist eine separate Bemusterung möglich (z.B. Böden, Badfliesen, Wandfarben usw.). Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, auch Abstellräume für Fahrräder sind vorhanden.

Durch die Barrierefreiheit sind die Wohnungen insbesondere für Senioren sehr gut geeignet, aber auch junge Paare, Singles, Studenten oder Liebhaber von zentralen Stadtlagen sind als Käufer und Bewohner herzlich willkommen.

Key-Facts und Highlights:

- zur Eigennutzung sowie als Kapitalanlage geeignet
- Kaufpreiszahlung optional erst nach Fertigstellung
- attraktive Abschreibungsmöglichkeiten (5% degressive AFA plus 5% Sonderabschreibung im Jahr der Anschaffung sowie in den 3 Folgejahren)
- besonders zinsgünstiges KWF-Darlehen (max. 150.000 € ab ca. 1,25% - Stand 07.04.2026, Änderungen vorbehalten)

Ein besonders Highlight ist das bevorzugte Belegungsrecht:

Als Eigentümer einer Wohnung dieses Anbieters haben Sie ein bevorzugtes Belegungsrecht für die ganze Familie und deren Angehörige an derzeit 440 Standorten in ganz Deutschland - auch in betreuten Seniorenheimen und

Pflegeeinrichtungen.

Weitere Informationen auf Anfrage – gerne beraten wir Sie in einem persönlichen Gespräch!

**Codice oggetto: 26042010 - 83022 Rosenheim - Rosenheim Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Lage könnte zentraler kaum sein: Die Wohnungen liegen inmitten des Stadtzentrums von Rosenheim und sind somit für Jung und Alt gleichermaßen hervorragend geeignet. Durch die unmittelbare Innenstadtlage sind Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar.

Weitere Informationen geben wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch!

**Codice oggetto: 26042010 - 83022 Rosenheim - Rosenheim Innenstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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