Rosenheim / Pang – Pang

Reserviert ! Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und bevorzugter Wohnlage in Pang!

Objektnummer: 25042001

KAUFPREIS: 749.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 163 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 381 m²

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

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

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Auf einen Blick

Objektnummer	25042001
Wohnfläche	ca. 163 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.02.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	336.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Die Immobilie

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Die Immobilie

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Die Immobilie

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Die Immobilie

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Die Immobilie

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Die Immobilie

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

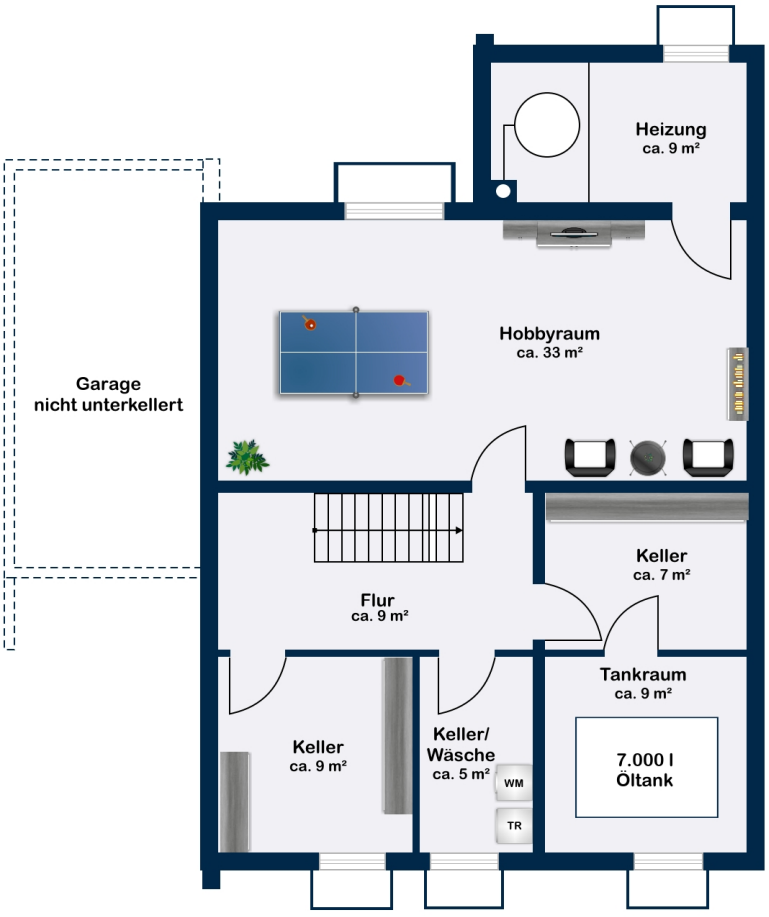
Die Immobilie

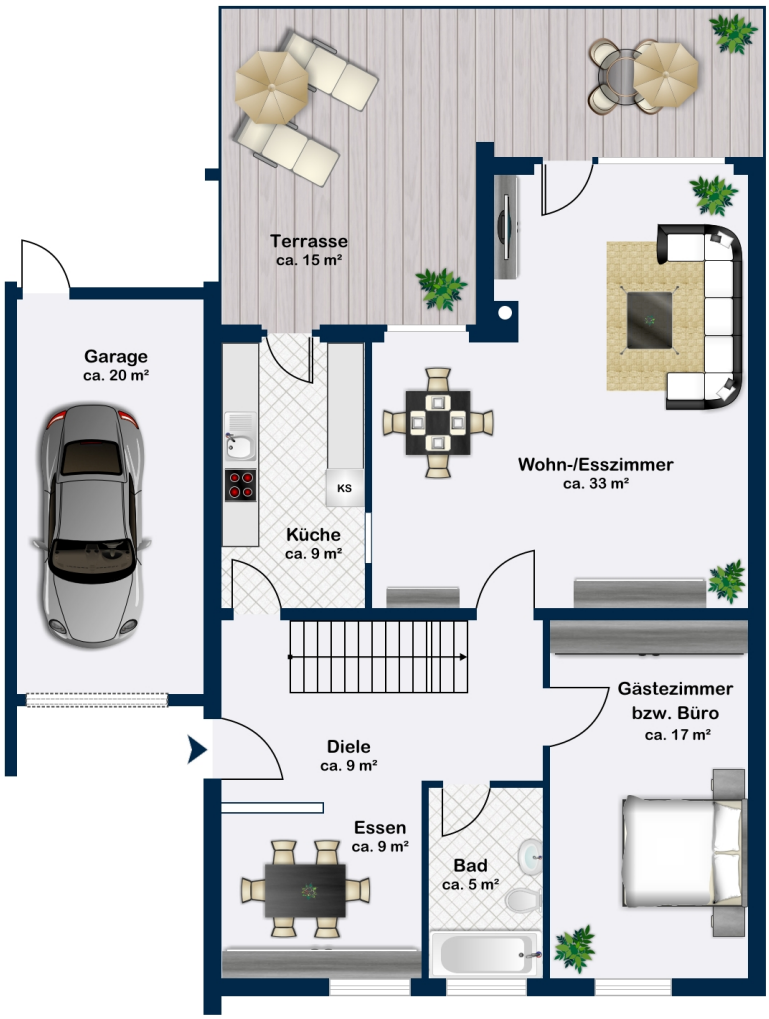
Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

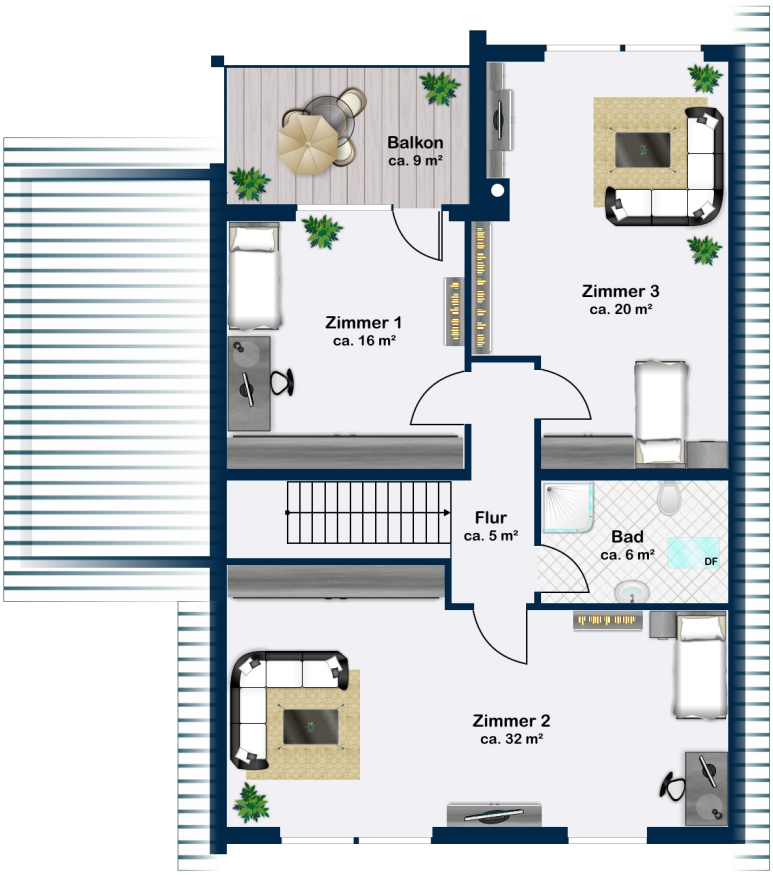
Die Immobilie

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Grundrisse




Terrasse
ca. 15 m²
Garage
ca. 20 m²
KS
Küche
ca. 9 m²
Wohn-/Esszimmer
ca. 33 m²
Gästezimmer
bzw. Büro
ca. 17 m²
Diele
ca. 9 m²
Essen
ca. 9 m²
Bad
ca. 5 m²



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: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Lage in einer verkehrsberuhigten Zone mit sehr wenig Verkehr.

Das 1976 errichtete Gebäude wurde mit 30 cm starken Ziegel- bzw. Betonwänden (Keller) erbaut und ist somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Die Immobilie macht einen gepflegten Eindruck, befindet sich aber mit Ausnahme von kleineren Renovierungen und einem neuen Bad im OG noch weitgehend im Originalzustand.

Im trocken wirkenden Untergeschoss sind neben dem Heizungs- und Öltankraum auch ein ca. 33 m² großer, flexibel nutzbarer Hobbyraum sowie ein Waschraum und 2 Kellerräume untergebracht. Die Raumhöhe ist mit ca. 2,25 m ausreichend hoch.

Das EG betritt man über eine großzügige Diele, von der aus man alle Räume im EG erreicht. Links vom Eingang befindet sich die Küche mit Durchreiche zum Wohn-Esszimmer und einem eigenen Terrassenzugang. Gemäß der vorliegenden Grundrisspläne ließe sich die Mauer zwischen Wohnzimmer und Küche ev. entfernen, sodass ein sehr großer offener Wohn-Koch-Essbereich entstehen könnte. Auch das Wohnzimmer verfügt über einen Zugang zur ca. 15 m² großen Südterrasse.

Gegenüber von der Küche liegt ein weiterer, offen gestalteter Essbereich, der bei Bedarf auch in ein Zimmer oder eine Garderobe mit Speisekammer umgestaltet werden könnte. Des Weiteren gibt es im EG ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC sowie ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer.

Im OG befinden sich drei Schlafzimmer, ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie ein ca. 9 m² großer überdachter Freisitz mit Blick in den Garten. Die Raumhöhe im EG beträgt ca. 2,5 m, das OG ist zwischen 1,55 und ca. 3 m hoch.

Im Außenbereich gibt es eine Garage mit einem PKW-Abstellplatz vor der Garage sowie nördlich des Hauses einen kleinen Vorgarten. Der Hauptgarten mit der teilüberdachten Terrasse befindet sich auf der Südseite des Gebäudes. Die Garage ist von beiden Seiten zugänglich.

Die sehr ruhig gelegene Immobilie bietet gerade durch den Renovierungsbedarf viel Potential zur Gestaltung nach dem eigenen Geschmack. Der pflegeleichte Garten

ermöglicht Kindern einen ausreichend großen Spielbereich und Erwachsenen einen sonnigen Aufenthalt im Freien mit guter Privatsphäre, auf dem überdachten Balkon auch an regnerischen Tagen. Weitere Fragen beantworten wir gerne im Rahmen eines Telefonats oder einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Alles zum Standort

Pang ist ein sehr beliebter und ruhiger Stadtteil der kreisfreien Stadt Rosenheim und liegt ca. 4 km südwestlich des Stadtzentrums von Rosenheim. Der Bahnhof und das Zentrum von Ro-senheim sind in ca. 15 Minuten mit der Buslinie 11 zu erreichen. Pendler und Reisende haben guten Anschluss an die Eisenbahnstrecken nach München, Salzburg, Kufstein – Verona (Ita-lien) und Wasserburg – Mühldorf. Die Autobahnen A8 (Salzburg-München) sowie die A93 (Rosenheim-Kufstein) sind in ca. 5 Minuten erreichbar.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Kindergärten, Grundschule, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt und ein Dorfladen sind nur wenige hundert Meter entfernt. Größere Supermärkte gibt es in ca. 2 km Entfernung, z.B. Kaufland und Penny. Die nächstgele-gene Bushaltestelle mit Anschluss nach Rosenheim ist ca. 500 m bzw. 5 Gehminuten entfernt.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 336.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Verfügbarkeit innerhalb von ca. 2-3 Monaten nach Unterzeichnung eines Kaufvertrags 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: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com