

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rosenheim

Erstbezug 2-Zimmer EG-Wohnung mit Terasse und Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-326489**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.210 € + NK**

Leitzachstrasse 78
8026 Rosenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,54 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.630 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um einen neu errichteten Bau mit Erstvermietung. Die Wohnanlage wurde als KfW-Effizienzhaus EE errichtet.

Die Wohnung wird mit einer neuen und hochwertigen Einbauküche vermietet, die mit einem Backofen, einem Herd und einem Dunstabzug ausgestattet ist.

Zu der Wohnung kann ein duplex TG-Stellplatz hinzugemietet werden. Der Preis beträgt € 50,00 monatlich. Die Warmmiete inklusive der Küche und des TG-Stellplatzes beträgt 1.460 Euro.

Das Gebäude ist mit dem Fernwärmenetz der Stadt Rosenheim verbunden. Eine zentrale Heizungsanlage ist vorhanden. Die Räume sowie Badezimmer werden durch Fußbodenheizung geheizt.

Der Wohnung ist ein separates, verschließbares Kellerabteil zugeordnet. Außerdem gibt es einen eigenen Fahrradraum zur gemeinsamen Nutzung.

Haustiere sind nicht gestattet.

Ausstattung

Die Wohnung wird mit einer neuen und hochwertigen Einbauküche vermietet, die mit einem Backofen, einem Herd und einem Dunstabzug ausgestattet ist.

Die Ausstattung ist gehoben. Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Eiche-Fertigparkett ausgestattet.

Die Wände sind in der gesamten Wohnung mit einer hochwertigen Innensilikatfarbe in weiß gestrichen.

Fenster und Terrassentüren beinhalten Dreischeiben-Wärmedämmglas (WDG) und es gibt an allen Fenstern elektrische Außenrollläden.

Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage, ans Glasfasernetz angeschlossen und mit einer Satellitenantennenanlage ausgestattet.

Im Schlaf- und Wohnzimmer gibt es LAN/SAT-Anschlüsse.

Der Mindestluftwechsel wird über Innenraumlüfter und Fensterfalzlüfter sichergestellt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Für eine vollständige Mietbewerbung bitten wir um folgende Unterlagen:

- Schufa-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
- Einkommensnachweise (Die letzten drei Gehaltsabrechnungen oder die letzte Steuererklärung (bei Selbstständigen oder Freiberuflern))

Lage

Rosenheim verbindet auf ideale Weise Arbeit, Wohnen und Freizeit. Die einzigartige Lage zwischen den Alpen und dem Chiemsee bietet eine hervorragende Lebensqualität und zahlreiche Möglichkeiten, die Natur aktiv zu genießen.

Die Wohnung liegt im Stadtteil Happening, einer angenehmen und gut erreichbaren Gegend. Die Mangfall ist nur wenige Minuten entfernt, und auch idyllische Seen lassen sich bequem mit

dem Fahrrad erreichen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und erleichtern den Alltag.

Die Innenstadt von Rosenheim und der Bahnhof sind in etwa 5 bis 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Durch die günstige Lage ist die Autobahn ebenfalls schnell erreichbar, etwa 4 Kilometer entfernt. Dank der zentralen Position ist Rosenheim ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt zwischen München, Salzburg (ca. 80 km), Innsbruck (ca. 110 km) und dem Brennerpass nach Italien (ca. 130 km).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

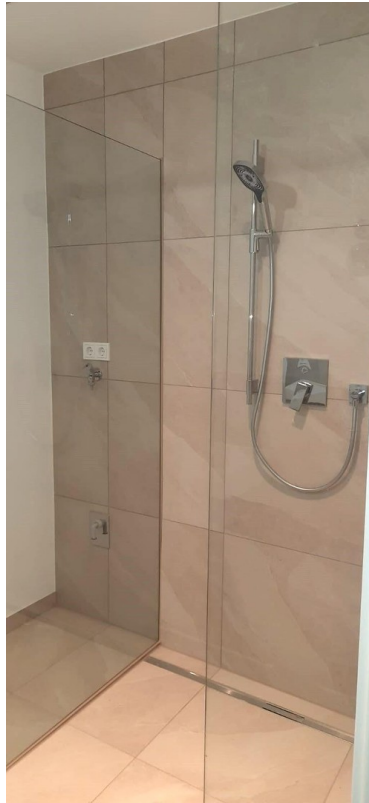


Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

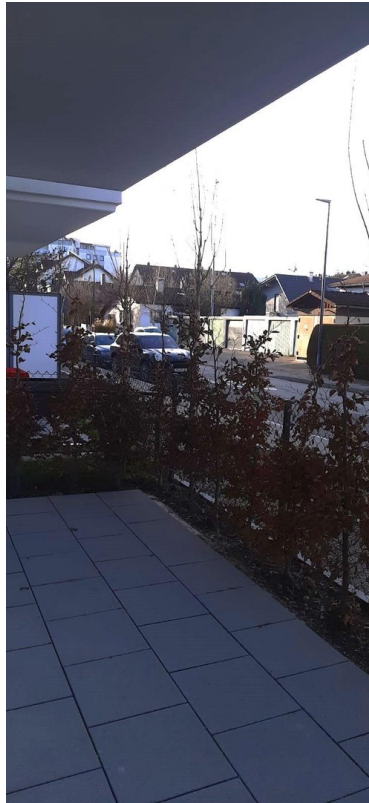


Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie

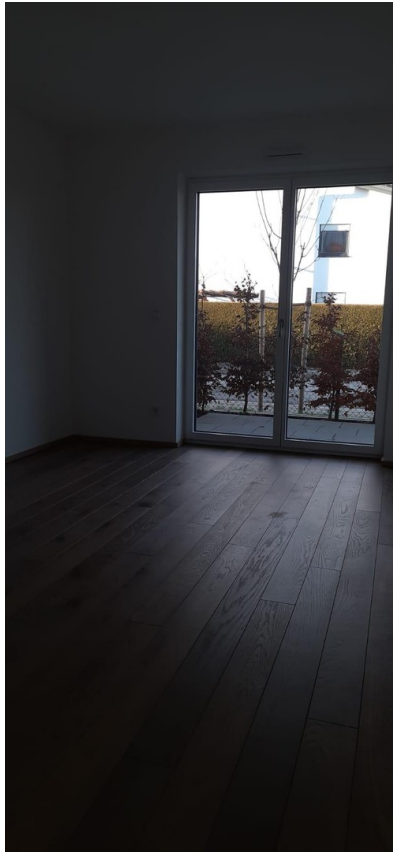


Wohnzimmer/Küche



Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



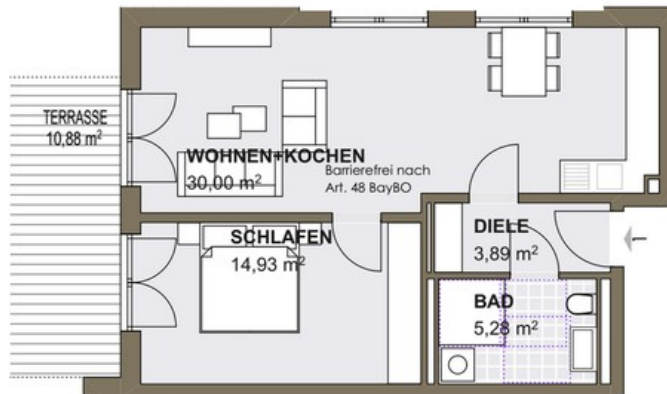
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

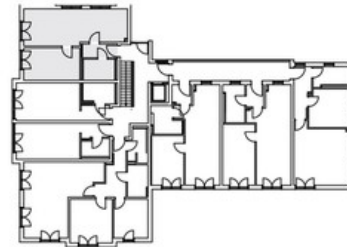


Wohnfläche

Raumname	Wohnfläche Netto
Diele	3,89 m ²
Bad	5,28 m ²
Wohnen+Kochen	30,00 m ²
Schlafen	14,93 m ²
Terrasse	10,88 m ² /2= 5,44 m ²
Summe	59,54 m²



0m 1m 2m



EG Wohnung 1 - 2 Zimmer

Die Flächenangaben in den Räumen sind Wohnflächen. Angegeben sind Rohbauflächen ohne Putzabzug.