



Robert Schlamp Immobilien e. K.



OBJEKT 5124 | REIHENHAUS | KAUF | 83022 ROSENHEIM

Ihr Zuhause am Wasser!

Förderfähiges Reihenhauss in attraktiver Preislage

Objektart:	Reihenhauss
Ortsangaben:	Rosenheim
Zimmerzahl:	4
Wohnfläche in m ² ca.:	111
Grundstücksfläche m ² ca.:	205
Etagenahl:	3
Zustand:	Erstbezug
Bezugstermin:	30.11.2026
Baujahr:	2025
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Stellplätze:	2
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja

Heizungsart:	Wärmepumpe
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	15,7
Energieeffizienzklasse:	A+
Energieausweis gültig bis:	02.05.2034
Energieausw. Datum:	03.05.2024
Bauphase:	Im Bau
Ausstattung:	Gehoben
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Nein
Kaufpreis:	€ 770.000,00
Käuferprovision:	Provisionsfrei

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

© FLOWFACT GmbH

Robert Schlamp Immobilien e. K.

Siemensstraße 14 | 83052 Bruckmühl
Tel.: +49 80 62/90 88 - 0 | Fax: +49 8062 9088 28
post@schlamp-immobilien.de | www.schlamp-immobilien.de

EXPOSE



ECKDATEN

Adresse:	83022 Rosenheim
Objektart:	Reihenhaus
Ortsangaben:	Rosenheim
Zimmerzahl:	4
Wohnfläche in m ² ca.:	111
Grundstücksfläche m ² ca.:	205
Etagenzahl:	3
Zustand:	Erstbezug
Bezugstermin:	30.11.2026
Baujahr:	2025
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Stellplätze:	2
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Wärmepumpe
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	15,7
Energieeffizienzklasse:	A+
Energieausweis gültig bis:	02.05.2034
Energieausw. Datum:	03.05.2024
Bauphase:	Im Bau
Ausstattung:	Gehoben
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Nein

KAUFPREIS

€ 770.000,00

KÄUFERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNER

Frau Andrea Petzinger, Robert Schlamp Immobilien e.K.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



OBJEKTBESCHREIBUNG

Ihr neues Zuhause in den Hammerbach-Gärten – stadtnahes Wohnen am Wasser

In einer charmanten, zentralen Wohnanlage mit fünf Stadthäusern entsteht ein Ort, an dem Lebensqualität großgeschrieben wird.

Jetzt bietet sich die einmalige Gelegenheit, in unserem besonderen Projekt zu investieren.

Platz für Leben – durchdacht & großzügig

Mit einer Wohnfläche von 111 m² auf drei Ebenen bietet dieses Haus Raum für all Ihre Wohnideen.

Die offene Raumgestaltung schafft eine einladende Atmosphäre, in der sich Familie, Arbeit und Freizeit perfekt verbinden lassen.

- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Drei komfortable Schlafzimmer – ideal für Familien oder zum Arbeiten von Zuhause
- Modernes Badezimmer
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- Zwei Stellplätze direkt am Haus

Wohnen mit Weitblick – effizient

Gebaut nach dem KfW-40-Effizienzhausstandard, profitieren Sie hier nicht nur von einem hervorragenden Wohnklima, sondern auch von langfristig niedrigen Energiekosten.

Herzstück der Haustechnik ist eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe – effizient und zukunftssicher.

- Energieeffiziente Bauweise ohne Keller
- Solide Massivbauweise
- Hervorragende Dämmwerte
- Förderfähig nach KfW-Standard

Leben in Rosenheim – urban und naturnah

Obwohl das Projekt mitten in Rosenheim liegt, genießen Sie hier ruhiges Wohnen in direkter Nähe zum Wasser und zur Natur.

Alles, was Sie im Alltag brauchen, erreichen Sie in wenigen Minuten – zu Fuß, mit dem Rad oder bequem mit dem Auto.

Die begehrte Lage überzeugt – machen Sie sich gerne selbst ein Bild vor Ort.



LAGE

Rosenheim liegt im Inntal auf einer Höhe von 446 m. Dem Inn fließen im Stadtgebiet die Mangfall, die Sims und die Rohrdorfer Achen zu. Nordöstlich erstreckt sich der Chiemgau, südöstlich steigt das Gelände zu den Chiemgauer Alpen hin an und südwestlich zum Mangfallgebirge.

ROSENHEIM - Die Perle im Inntal zwischen Chiemsee und Wendelstein begeistert mit südlichem Flair und alpenländischem Charme. Die Stadt mit dem atemberaubenden Alpenpanorama überrascht jeden, der sich auf ihre individuellen Seiten einlässt. Rosenheim liegt am Zusammenfluss von Mangfall und Inn - an den Verkehrsachsen München-Innsbruck-Salzburg. Mit rund 60.000 Einwohnern zählt die Stadt zu den überschaubaren oberbayerischen Mittelstädten. Mit der Erweiterung der Hochschule hat sich Rosenheim in den letzten Jahren als zentraler Technologie-Standort etabliert und nochmals an Attraktivität gewonnen.

Die entstehenden Häuser grenzen direkt an den Hammerbach an. Der malerische kleine Fluss schlängelt sich durch Rosenheim und bietet durch die grünen Ufer eine angenehme Flucht aus dem städtischen Trubel und ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänger sowie Naturliebhaber. Auch die Loretowiese, auf welcher jedes Jahr das traditionsreiche Herbstfest stattfindet, ist unweit entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Krankenhäuser, Schulen und Hochschulen sind fußläufig zu erreichen. Des Weiteren ist das Naherholungsgebiet von Inn und Mangfall schnell erreichbar. Der Inndamm ist eine beliebte Promenade entlang des Innufers, die sich als Fahrradtour von Wasserburg bis nach Kufstein anbietet. Die nahe gelegenen bayerischen Seen - Chiemsee und Tegernsee - sowie zahlreiche Wanderwege in den bayerischen Alpen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und sorgen für eine ideale Work-Life-Balance. Sowohl über die Autobahn A8 als auch über die Bahnverbindung verfügt Rosenheim über einen idealen Anschluss Richtung München und Salzburg sowie Kufstein/ Inns



AUSSTATTUNG

- * Reihenhaus in Massivbauweise nach Niedrigenergiestandard – KfW 40
- * 111 m² Wohnfläche
- * Errichtet auf einer Bodenplatte (ohne Keller)
- * Terrasse und Garten mit Ausrichtung zum Hammerbach
- * Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- * Dezentrales Be- und Entlüftungssystem
- * Bodenbeläge: nach Wunsch vollflächig mit Parkett oder keramischen Fliesen
- * Offene Küche, verbunden mit Diele, Wohn- und Esszimmer
- * Zusätzliches Gäste-WC
- * Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- * Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- * Je zwei Kfz-Stellplätze (Sonderwunsch Garage 15.000 €)
- * Umsetzung vielfältiger Sonderwünsche je nach Bauabschnitt und Baugenehmigung möglich
- * Sonderwunsch: zusätzliches Badezimmer im DG - Paketpreis 15.000 €

SONSTIGES

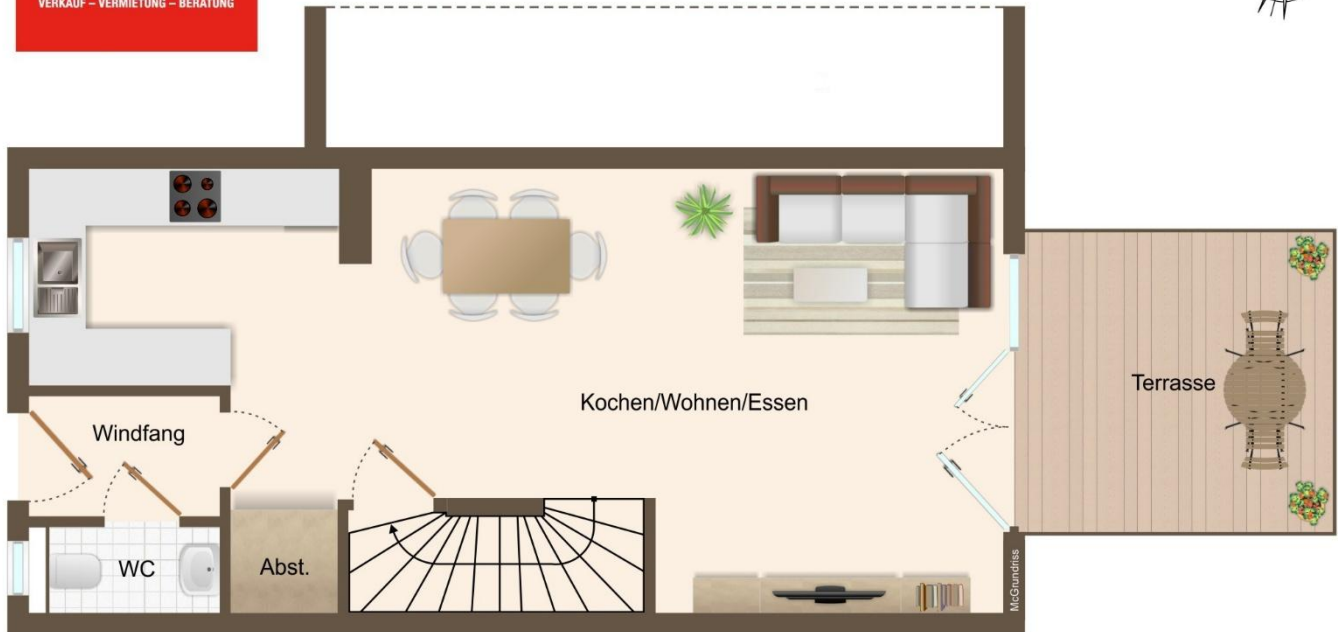
Den besten Eindruck gewinnen Sie durch ein Vorgespräch mit unserem Ansprechpartner in unserem Haus. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns sehr mit Ihnen in Kontakt zu treten. Bitte kontaktieren Sie uns per Mail unter Angabe Ihrer Kontaktdaten, damit wir umgehend mit Ihnen Kontakt aufnehmen können. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennen zu lernen!

Der Kauf vom Verkäufer erfolgt provisionsfrei.

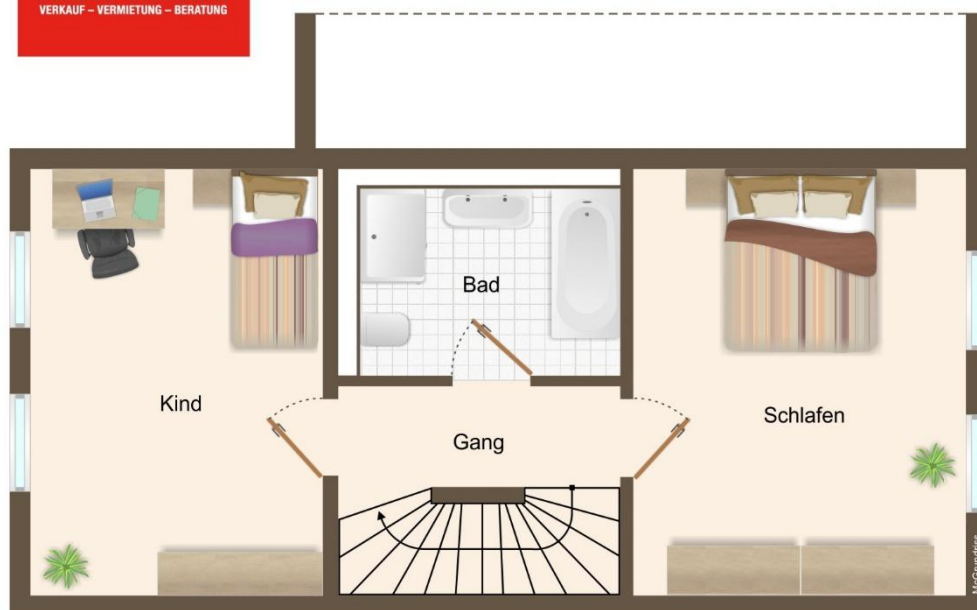
Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum, und Zwischenverkauf vorbehalten. Bei diesem Exposé handelt es sich um ein exemplarisches Musterexposé, welches sich durch die Baugenehmigung noch ändern kann.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung.

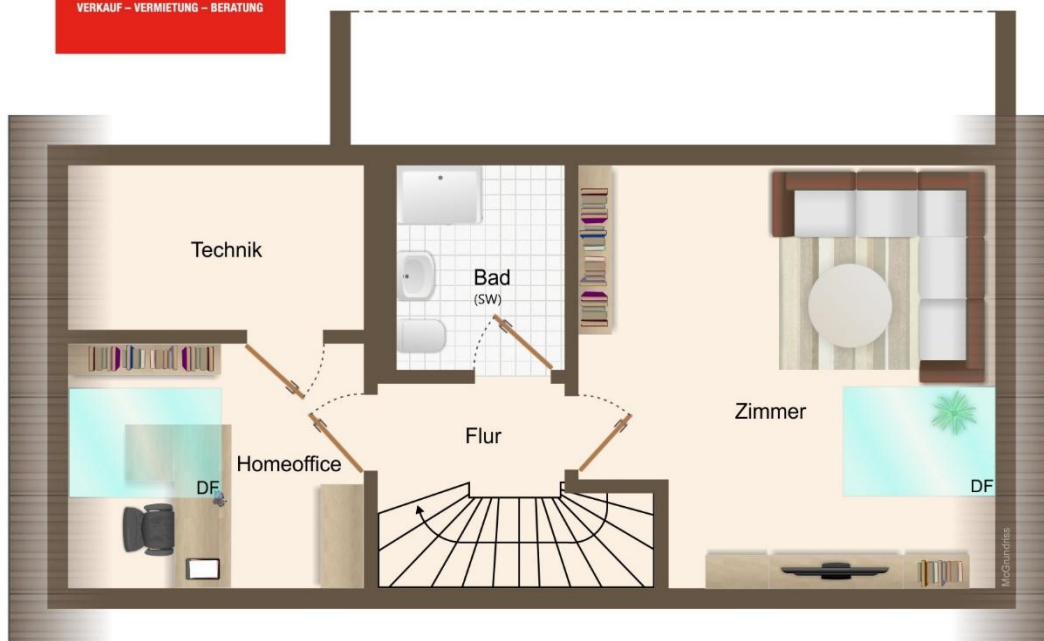
Bitte beachten Sie die allgemeinen Geschäftsbedingungen auf unserer Homepage



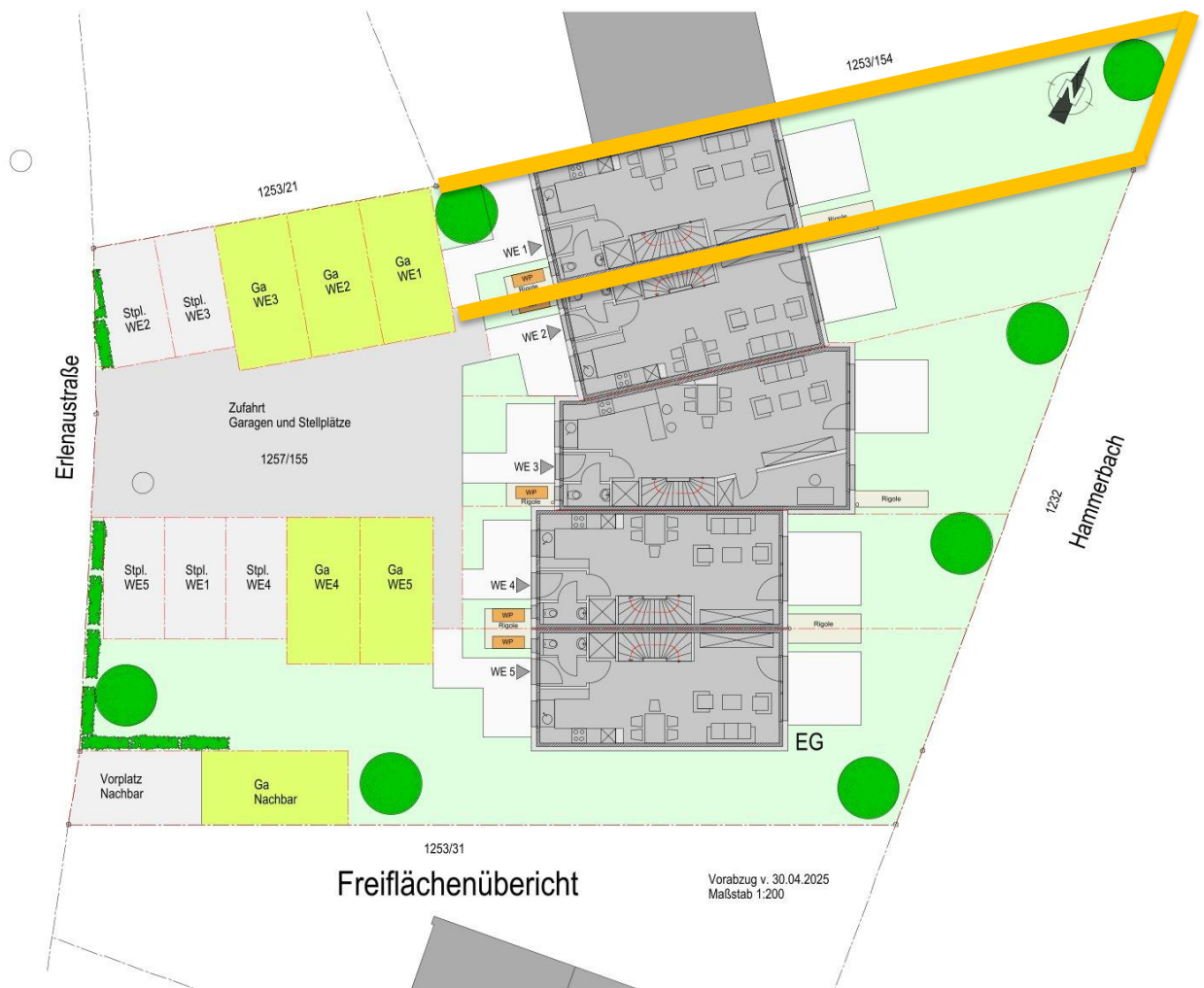
Grundriss Erdgeschoss RH 1



Grundriss 1. Obergeschoss RH 1



Grundriss Dachgeschoss RH 1



Freiflächenübersicht Vorabzug Hammerbachgärten