

Stephanskirchen

# Familienfreundliches Wohnhaus mit Loftcharakter und Pool

Objektnummer: 25042022



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 362 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

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

Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25042022	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Baujahr	1984	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	152.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.10.2035	Energieeffizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## 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: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnanlage erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause: Dieses preisgekrönte Architektenhaus vereint anspruchsvolle Architektur, Großzügigkeit und Geborgenheit auf eindrucksvolle Weise.

Schon beim Betreten der 15 m<sup>2</sup> großen Diele spürt man die Einzigartigkeit des Hauses – bis zu fünf Meter hohe Räume schaffen eine luftige, offene Atmosphäre und geben jedem Bereich seinen eigenen Charakter. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses. Ferner befinden sich im EG ein WC, eine Küche sowie ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer, das auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Das Gästezimmer sowie der Essbereich führen zu einem 16 m<sup>2</sup> großen und lichtdurchfluteten Atrium mit Glasdach, das als geschützter Rückzugsort im Freien dient, vergleichbar mit einem Wintergarten. Ein weiterer überdachter Freisitz mit kleinem Garten grenzt direkt an den offenen Wohn-Essbereich, womit alle Räume im EG Freiluftzugang haben.

Das Erdgeschoss wurde mit neuen Keramikfliesen ausgestattet und verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung. Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer mit überdachtem Balkon sowie ein modernes, vollständig renoviertes Bad, das mit klaren Linien und hochwertigen Materialien überzeugt. Durch den offenen Sichtdachstuhl hat auch das OG eine Raumhöhe von ca. 5 Metern.

Das Untergeschoss bietet beeindruckende 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die dem Thema Wellness gewidmet sind. Hier genießen Sie Ihren privaten Spa-Bereich mit Innenpool, separater Dusche und WC sowie einem Ruheraum, der Entspannung und Erholung verspricht. Platz für eine Sauna ist ebenfalls vorhanden.

Ferner gibt es im UG neben den üblichen Technik- und Abstellräumen noch einen ca. 20 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum, der flexibel als Gäste- bzw. Arbeitszimmer oder als zweites Wohnzimmer nutzbar ist. Der 8x3 m große Pool befindet sich unter dem Garten und verfügt über eine öffnenbare Lichtkuppel zur optimalen Belüftung sowie zum idealen Lichteinfall. Eine Garage ergänzt das komfortable Gesamtangebot. Ein Außenstellplatz kann optional zusätzlich erworben werden.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Alles zum Standort

Stephanskirchen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und wirtschaftlicher Stabilität. Mit einer Gemeinschaft von über 10.000 Einwohnern und renommierten Unternehmen wie Marc O'Polo und ARRI verfügt Stephanskirchen nicht nur über beliebte Arbeitgeber, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur.

Für Familien bietet Stephanskirchen liebevoll gestaltete Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten – der nächste Spielplatz ist nur eine Minute zu Fuß entfernt. Sportbegeisterte finden mit dem Now-Fit Fitnessstudio und dem Dirt Park attraktive Angebote in unmittelbarer Nähe, während Jugendtreffs wie „Die Box“ Raum für soziale Begegnungen schaffen. Besonders hervorzuheben ist auch das nur ca. 4 km entfernte und beliebte Strandbad beim „Kurvenwirt“ am Simssee. Dort gibt es neben zwei gut geführten Kiosken mit umfassender Speisekarte und grandiosem Bergblick auch jede Menge Attraktionen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. einen Fußballplatz und ein Beach-Volleyball-Feld.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Hierzu zählen insbesondere mehrere Kindergärten, die Otfried-Preußler Grund- und Mittelschule, zwei Bäckereien, eine Metzgerei, eine Tankstelle und diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen, etwa die Haltestelle Haidholzen-Sparkasse, in zwei Minuten zu Fuß sehr gut gewährleistet.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Objektnummer: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## 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)