

Stephanskirchen

Family-friendly house with loft character and pool

Property ID: 25042022



PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 362 m²

Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

At a glance

Property ID	25042022	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	Commission	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 115 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1984		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	152.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

The property



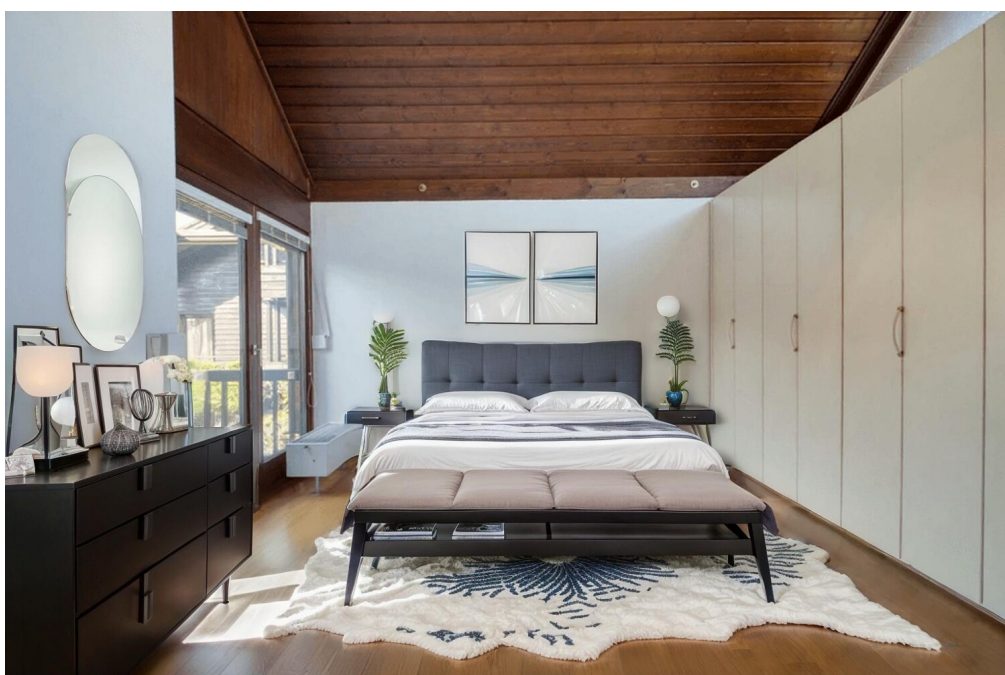
Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

A first impression

In a quiet, family-friendly residential complex, a truly special home awaits you: This award-winning architect-designed house impressively combines sophisticated architecture, spaciousness, and a sense of security. The unique character of the house is immediately apparent upon entering the 15 m² entrance hall – ceilings up to five meters high create an airy, open atmosphere and give each area its own distinct character. The generous living and dining area forms the heart of the home. Also located on the ground floor are a WC, a kitchen, and a guest room/study that can also be used as an additional bedroom. The guest room and dining area lead to a 16 m² light-filled atrium with a glass roof, serving as a sheltered outdoor retreat, similar to a conservatory. A further covered patio with a small garden adjoins the open-plan living and dining area, giving all rooms on the ground floor direct access to the outdoors. The ground floor has been fitted with new ceramic tiles and features comfortable underfloor heating. Upstairs, you'll find two spacious bedrooms with a covered balcony and a modern, fully renovated bathroom that impresses with its clean lines and high-quality materials. Thanks to the exposed roof trusses, the upper floor also boasts a ceiling height of approximately 5 meters. The basement offers an impressive 115 m² of usable space dedicated to wellness. Here, you can enjoy your private spa area with an indoor pool, separate shower and toilet, and a relaxation room that promises tranquility and rejuvenation. There is also space for a sauna. In addition to the usual utility and storage rooms, the basement includes a 20 m² hobby room that can be flexibly used as a guest room, office, or second living room. The 8x3 m pool is located beneath the garden and features an operable skylight for optimal ventilation and natural light. A garage completes the comfortable package. An additional outdoor parking space is available for purchase. Further information can be found in our full brochure.

Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

All about the location

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.

Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m²*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.

Property ID: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com