

Stephanskirchen

Attraktives Architektenhaus mit Atrium, überdachtem Freisitz und Innenpool

Property ID: 26042024



PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 362 m²

Property ID: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

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

Property ID: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

At a glance

Property ID	26042024	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	House	Corner terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 115 m ²
Year of construction	1984	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26042024 - 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: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

The property



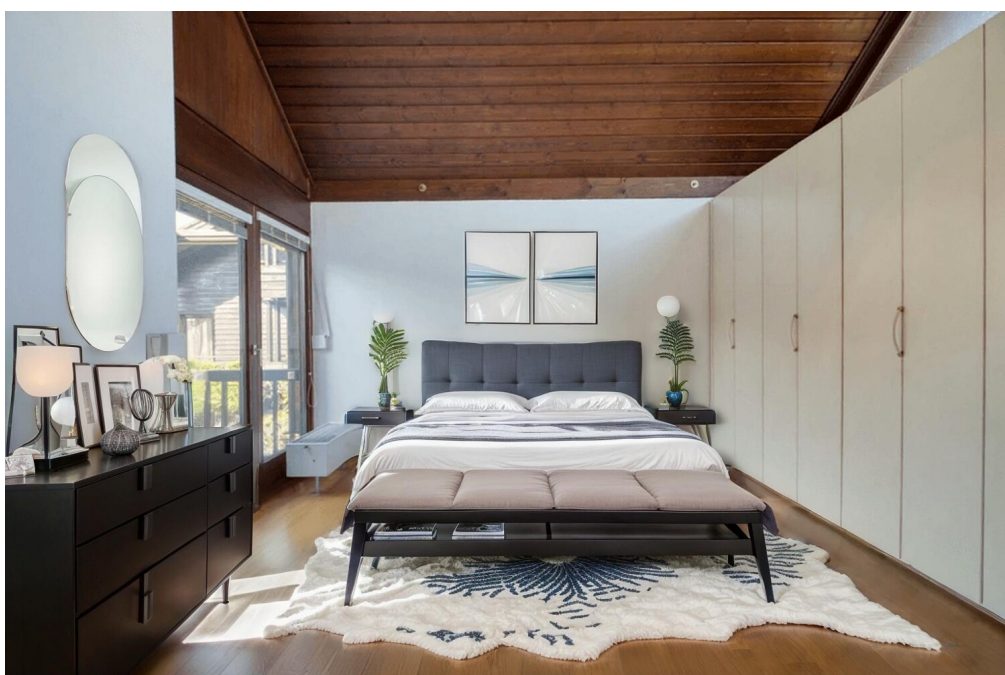
Property ID: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

The property



Property ID: 26042024 - 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: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

A first impression

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 m² großen Diele spürt man die Einzigartigkeit des Hauses – bis zu sieben 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 m² 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 m² 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 m² 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 öffnende 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.

Property ID: 26042024 - 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: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

Other information

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: 26042024 - 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