

Stephanskirchen

# Casa familiar con carácter de loft y piscina.

*Número de propiedad: 25042022*



**PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 362 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## De un vistazo

Número de propiedad	25042022	Precio de compra	890.000 EUR
Superficie habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado en estilo angular
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1984	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	152.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.10.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propiedad



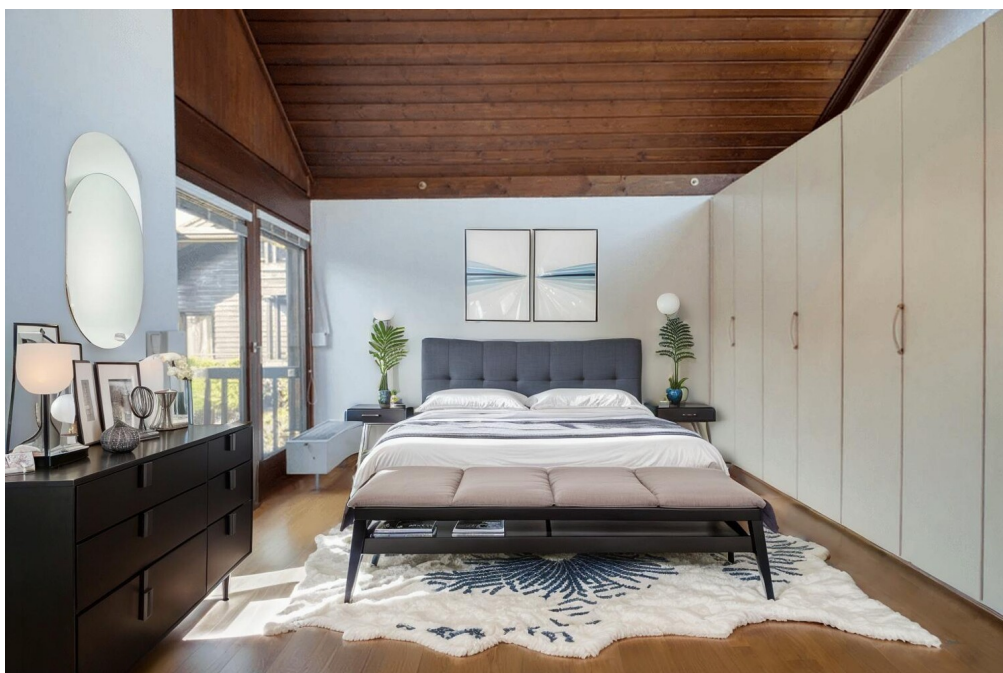
Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Una primera impresión

En un tranquilo complejo residencial ideal para familias, le espera un hogar verdaderamente especial: esta galardonada casa de diseño arquitectónico combina de forma impresionante una arquitectura sofisticada, amplitud y una gran sensación de seguridad. Su carácter único se percibe inmediatamente al entrar en el recibidor de 15 m<sup>2</sup>: techos de hasta cinco metros de altura crean un ambiente amplio y diáfano, dotando a cada estancia de un carácter distintivo. El amplio salón-comedor constituye el corazón de la casa. En la planta baja también se encuentran un aseo, una cocina y una habitación de invitados/estudio que también puede utilizarse como dormitorio adicional. La habitación de invitados y el comedor conducen a un luminoso atrio de 16 m<sup>2</sup> con techo de cristal, que sirve como un refugio al aire libre, similar a un invernadero. Un patio cubierto adicional con un pequeño jardín colinda con el salón-comedor de planta abierta, lo que proporciona a todas las estancias de la planta baja acceso directo al exterior. La planta baja cuenta con azulejos de cerámica nuevos y una confortable calefacción por suelo radiante. En la planta superior encontrará dos amplios dormitorios con balcón cubierto y un moderno baño completamente renovado que impresiona por sus líneas limpias y materiales de alta calidad. Gracias a las vigas del techo a la vista, la planta superior también alcanza una altura de aproximadamente 5 metros. El sótano ofrece un impresionante espacio útil de 115 m<sup>2</sup> dedicado al bienestar. Aquí podrá disfrutar de su zona de spa privada con piscina cubierta, ducha y aseo separados, y una sala de relajación que promete tranquilidad y rejuvenecimiento. También hay espacio para una sauna. Además de los cuartos de servicio y trastero habituales, el sótano incluye una sala de ocio de 20 m<sup>2</sup> que puede utilizarse como habitación de invitados, despacho o segunda sala de estar. La piscina de 8x3 m se encuentra bajo el jardín y cuenta con una claraboya practicable para una ventilación óptima y luz natural. Un garaje completa la cómoda oferta. Se puede adquirir una plaza de aparcamiento exterior adicional. Puede encontrar más

información en nuestro folleto completo.

**Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)