

Stephanskirchen

# Maison familiale avec loft et piscine

**CODE DU BIEN: 25042022**



**PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 362 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25042022	Prix d'achat	890.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande d'angle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 115 m <sup>2</sup>
Année de construction	1984	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	152.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.10.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propriété



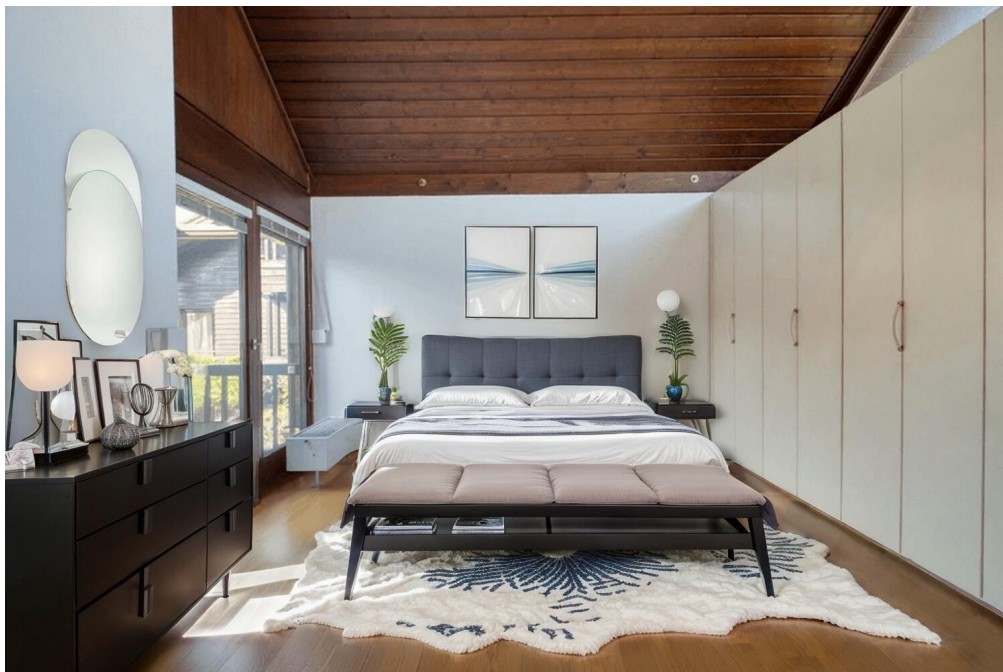
CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Une première impression

Dans un complexe résidentiel calme et familial, une maison d'exception vous attend : cette maison d'architecte primée allie avec brio architecture raffinée, volumes généreux et sérénité. Le caractère unique de la maison se révèle dès l'entrée dans le hall de 15 m<sup>2</sup>, où les plafonds culminant à cinq mètres de hauteur créent une atmosphère aérée et ouverte, conférant à chaque espace une personnalité propre. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de la maison. On trouve également au rez-de-chaussée des toilettes, une cuisine et une chambre d'amis/bureau pouvant aussi servir de chambre supplémentaire. La chambre d'amis et la salle à manger donnent sur un atrium lumineux de 16 m<sup>2</sup> coiffé d'une verrière, véritable havre de paix extérieur, à la manière d'une véranda. Une terrasse couverte avec un petit jardin prolonge le séjour/salle à manger ouvert, offrant à toutes les pièces du rez-de-chaussée un accès direct à l'extérieur. Le rez-de-chaussée est revêtu d'un carrelage en céramique neuf et bénéficie d'un chauffage au sol confortable. À l'étage, vous trouverez deux chambres spacieuses avec balcon couvert et une salle de bains moderne, entièrement rénovée, qui séduit par ses lignes épurées et ses matériaux haut de gamme. Grâce à la charpente apparente, l'étage bénéficie d'une hauteur sous plafond d'environ 5 mètres. Le sous-sol offre un espace de 115 m<sup>2</sup> dédié au bien-être. Vous pourrez y profiter d'un espace spa privé avec piscine intérieure, douche et WC séparés, ainsi qu'une salle de relaxation propice à la détente et au ressourcement. Un sauna est également prévu. Outre les pièces de rangement et les buanderies habituelles, le sous-sol comprend une pièce de 20 m<sup>2</sup> pouvant servir de chambre d'amis, de bureau ou de second salon. La piscine de 8 x 3 m, située sous le jardin, est équipée d'un puits de lumière ouvrant pour une ventilation et une luminosité naturelles optimales. Un garage complète ce bien de confort. Une place de parking extérieure supplémentaire est disponible à l'achat. Pour plus d'informations, veuillez consulter notre brochure complète.

**CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25042022 - 83071 Stephanskirchen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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