

Stephanskirchen

Attraktives Architektenhaus mit Atrium, überdachtem Freisitz und Innenpool

CODE DU BIEN: 26042024



PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
362 m²

CODE DU BIEN: 26042024 - 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: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26042024
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 115 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	152.30 kWh/m²a
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: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



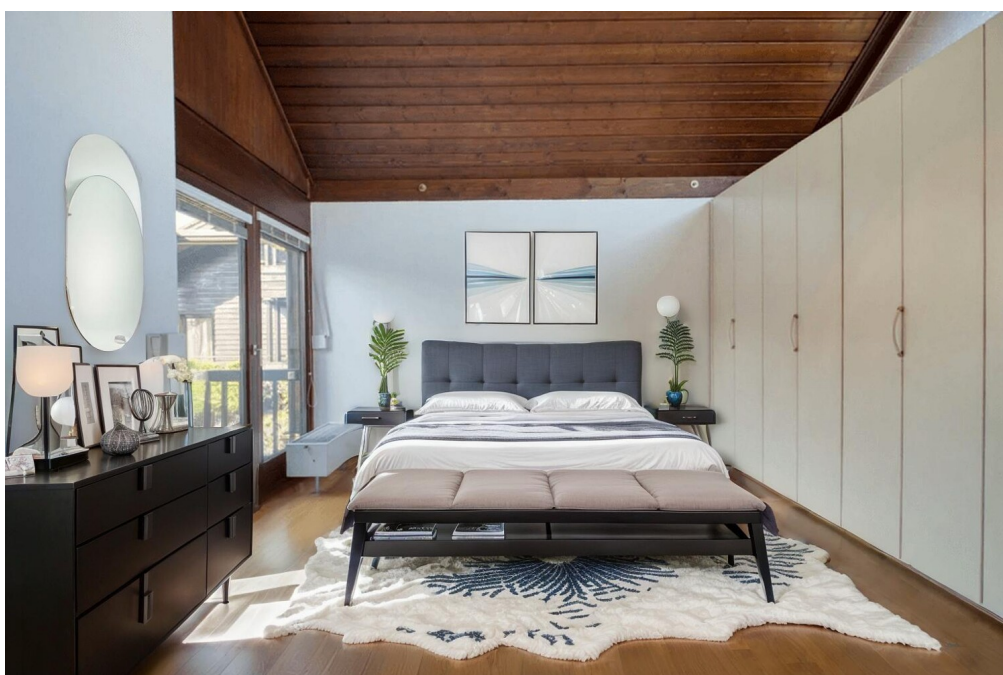
CODE DU BIEN: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26042024 - 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: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

Une première 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 öffnbare 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.

CODE DU BIEN: 26042024 - 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: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

Plus d'informations

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: 26042024 - 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

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

www.von-poll.com