

Stephanskirchen

# Családbarát ház tetotéri hangulattal és medencével

VP azonosító: 25042022



VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 362 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25042022               |
| Hasznos lakótér       | ca. 160 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 6                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1984                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                      |                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 890.000 EUR                                                                                                       |
| Jutalék              | 2,975 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises                                                          |
| Az ingatlan állapota | Korszerusított                                                                                                    |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                                                           |
| Hasznos terület      | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Úszómedence,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély |

VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 152.30 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1984                |

VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Az ingatlan





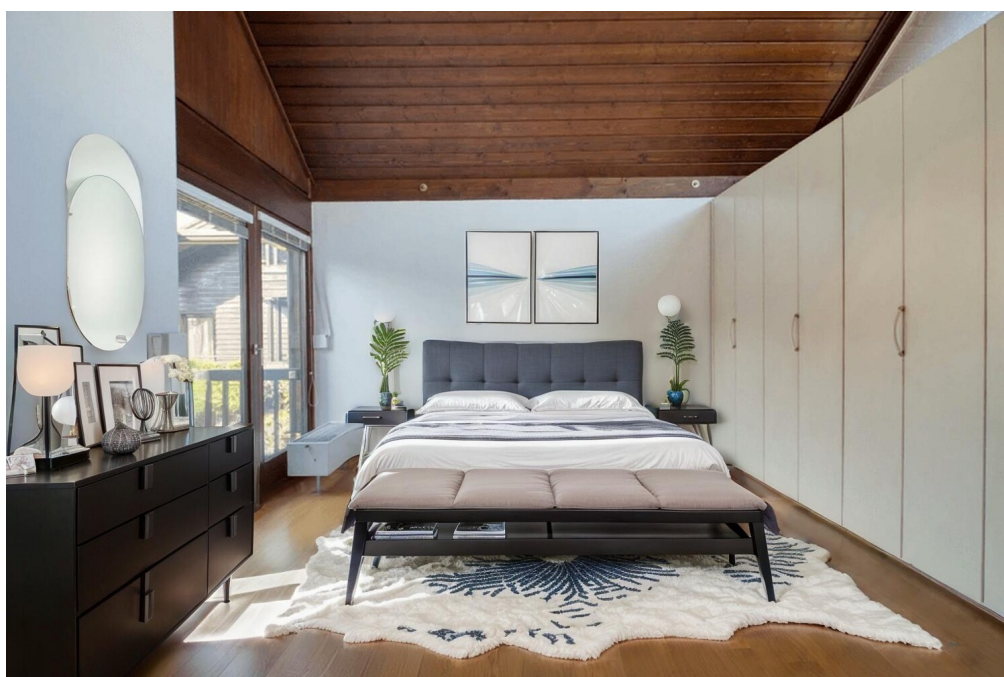
VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Az első benyomás

Egy csendes, családbarát lakóparkban egy igazán különleges otthon várja Önt: Ez a díjnyertes építész által tervezett ház lenyugözoen ötvözi a kifinomult építészetet, a tágasságot és a biztonságérzetet. A ház egyedi jellege azonnal felismerhető a 15 m<sup>2</sup>-es eloszobába lépve – az akár öt méter magas mennyezet légies, nyitott légkört teremt, és minden helyiségnek saját, jellegzetes karaktert kölcsönöz. A tágas nappali és étkező alkotja az otthon szívét. A földszinten található még egy WC, egy konyha és egy vendégszoba/dolgozószoba, amely további hálósobaként is használható. A vendégszoba és az étkező egy 16 m<sup>2</sup>-es, üvegtetos, világos átriumba vezet, amely fedett kültéri pihenőhelyként szolgál, hasonlóan egy télikerthez. A nyitott terü nappali és étkezőhöz egy további fedett terasz és egy kis kert csatlakozik, így a földszint minden szobája közvetlen hozzáférést biztosít a szabadba. A földszint új kerámia csempével és kényelmes padlófűtéssel rendelkezik. Az emeleten két tágas hálósoba található fedett erkéllyel, valamint egy modern, teljesen felújított fürdőszoba, amely letisztult vonalaival és kiváló minőségű anyagaival nyugöz le. A szabadon hagyott tetoszerkezetnek köszönhetően a felső szint belmagassága is körülbelül 5 méter. Az alagsor lenyugözo, 115 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál a wellness számára. Itt élvezheti saját wellness-részlegét fedett medencével, külön zuhanyzóval és WC-vel, valamint egy pihenőszobával, amely nyugalmat és felfrissülést ígér. Szauna is kialakítható. A szokásos háztartási és tárolóhelyiségek mellett az alagsorban egy 20 m<sup>2</sup>-es hobbiszoba is található, amely rugalmasan használható vendégsobaként, irodaként vagy második nappaliként. A 8x3 m-es medence a kert alatt található, és egy működtethető tetoablakkal rendelkezik az optimális szellőzés és a természetes megvilágítás érdekében. A garázs teszi teljessé a kényelmet. További kültéri parkolóhely vásárolható. További információkat a teljes brosúránkban talál.

VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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