

Stephanskirchen

Casa adatta alle famiglie con carattere loft e piscina

Codice oggetto: 25042022



PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 362 m²

Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25042022	Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m ²	Casa	Villa a schiera d'angolo
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 115 m ²
Anno di costruzione	1984	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	152.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

La proprietà



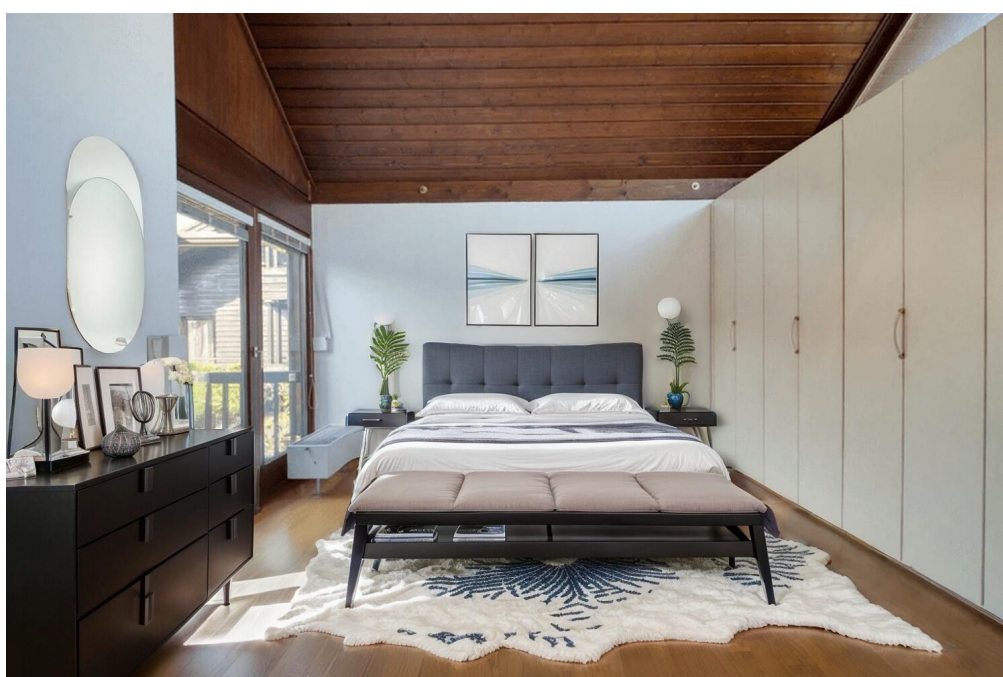
Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Una prima impressione

In un tranquillo complesso residenziale a misura di famiglia, vi aspetta una casa davvero speciale: questa pluripremiata casa progettata da un architetto combina in modo impressionante architettura sofisticata, spaziosità e un senso di sicurezza. Il carattere unico della casa è immediatamente evidente entrando nell'atrio di 15 m²: soffitti alti fino a cinque metri creano un'atmosfera ariosa e aperta e conferiscono a ogni ambiente un carattere distintivo. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa. Al piano terra si trovano anche un WC, una cucina e una camera per gli ospiti/studio che può essere utilizzata anche come camera da letto aggiuntiva. La camera per gli ospiti e la zona pranzo conducono a un atrio luminoso di 16 m² con tetto in vetro, che funge da rifugio esterno riparato, simile a una veranda. Un ulteriore patio coperto con un piccolo giardino confina con la zona giorno e pranzo open space, offrendo a tutti gli ambienti del piano terra un accesso diretto all'esterno. Il piano terra è stato rivestito con nuove piastrelle in ceramica ed è dotato di un confortevole riscaldamento a pavimento. Al piano superiore troverete due ampie camere da letto con balcone coperto e un bagno moderno e completamente ristrutturato, che colpisce per le sue linee pulite e i materiali di alta qualità. Grazie alle capriate a vista, il piano superiore vanta anche un'altezza del soffitto di circa 5 metri. Il seminterrato offre ben 115 m² di spazio utilizzabile dedicato al benessere. Qui potrete godervi la vostra area spa privata con piscina coperta, doccia e WC separati e una sala relax che promette tranquillità e ringiovanimento. C'è anche spazio per una sauna. Oltre ai consueti locali di servizio e deposito, il seminterrato comprende una sala hobby di 20 m² che può essere utilizzata in modo flessibile come camera per gli ospiti, ufficio o secondo soggiorno. La piscina di 8x3 m si trova sotto il giardino ed è dotata di un lucernario apribile per una ventilazione ottimale e luce naturale. Un garage completa il pacchetto di comfort. Un ulteriore posto auto esterno è disponibile per l'acquisto. Ulteriori informazioni sono disponibili nella nostra brochure completa.

Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25042022 - 83071 Stephanskirchen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com