

Stephanskirchen

# Attraktives Architektenhaus mit Atrium, überdachtem Freisitz und Innenpool

*Número da propriedade: 26042024*



**PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 362 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26042024	Preço de compra	799.000 EUR
Área	ca. 160 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 115 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1984		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	152.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.10.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## O imóvel



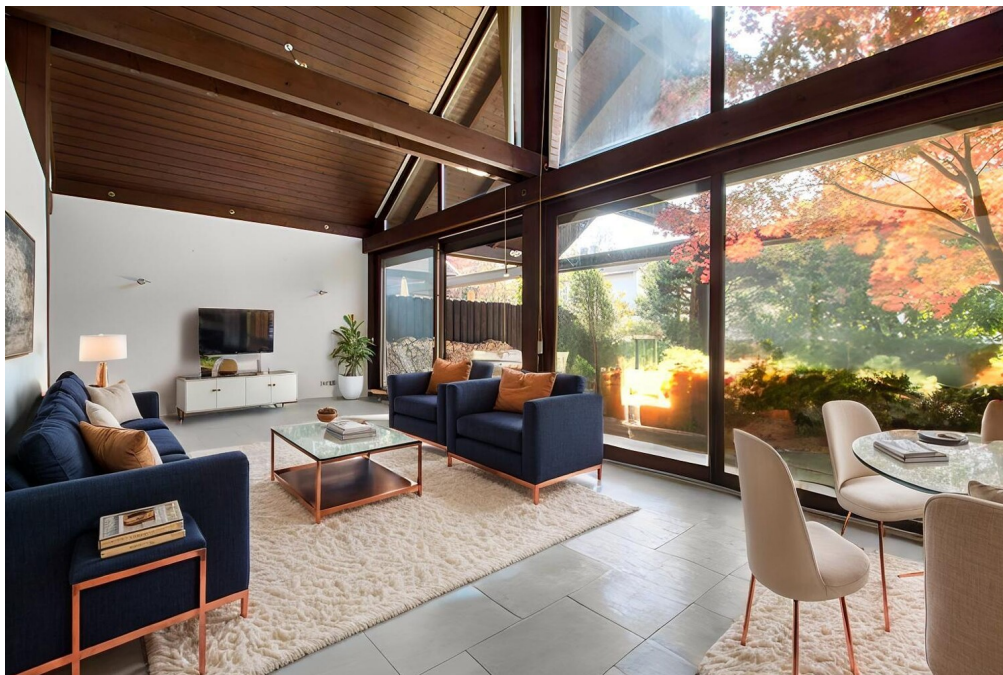
Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## O imóvel



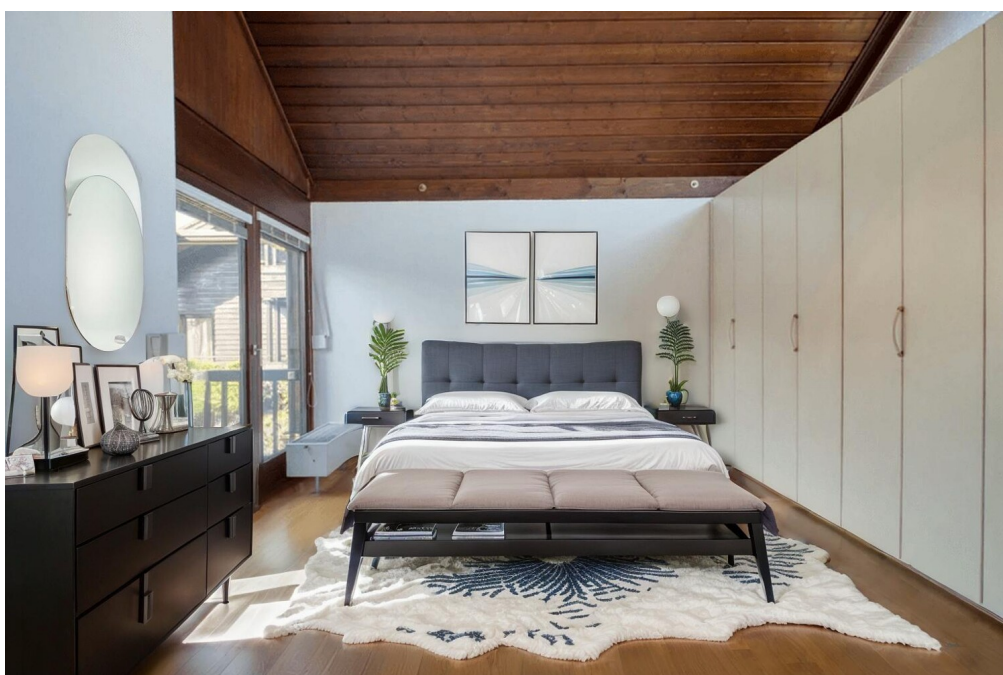
Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen**

## **Tudo sobre a localização**

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 da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 26042024 - 83071 Stephanskirchen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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