

83071 Stephanskirchen

Einfamilienhaus mit Entwicklungspotential - Idyllisch wohnen,
individuell gestalten



Kaufpreis
449.000 €

Wohnfläche
148 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
GfH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer
0803115011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	6 m ²
Wohnfläche	148 m ²
Zimmer	6
Grundstücksfläche	567 m ²

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1920
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.07.2035
Ausstelldatum	2025-07-17
Endenergiebedarf	325,4
Primär-Energieträger	Öl

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Innen-Courtage	3,57 %
Aussen-Courtage	3,57 %
provisionspflichtig	ja
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1920
---------	------

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung

sonstige Angaben

Baujahr: 1920
Energiekennwert: 325,4 kWh/(m²*a)
Befeuerung/Energieträger: Öl
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Heizungsart: Öl-Heizung
Energieeffizienzklasse: H

* Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per E-Mail immer mit anzugeben.

Online-ID:
GXLUPSLT

Objekt-Nr.:
1641



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

* Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

* Die Grundrisse sind für Maßentnahmen nicht geeignet und können vom aktuellen Zustand abweichen.

Die eingezeichneten Möbel gehören nicht zum Verkauf! Einzelne Räume können visualisiert sein zur besseren Raumvorstellung.

* Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma GFH Immobilien GmbH 3,57 % Provision (inkl. MwSt.), verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.

Objekt-Titel

Einfamilienhaus mit Entwicklungspotential - Idyllisch wohnen, individuell gestalten

Lage-Beschreibung

Stephanskirchen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, die durch ihre idyllische Lage & die Nähe zur Stadt Rosenheim besticht. Mit einer Bevölkerung von etwa 6.000 Einwohnern bietet die Gemeinde eine harmonische Mischung aus ländlichem Leben & städtischer Annehmlichkeit. Die malerische Umgebung, geprägt von sanften Hügeln, Wäldern & Wiesen, lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Die ruhige Lage & die naturnahe Umgebung bieten ideale Bedingungen für Familien, Paare & Senioren. Zudem profitiert Stephanskirchen von einer hervorragenden Infrastruktur, die sowohl die schnelle Anbindung an die größere Stadt Rosenheim als auch die Erreichbarkeit von München & anderen Städten in der Region erleichtert.

In Stephanskirchen gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter:

- Grundschule und Mittelschule Stephanskirchen
- Nahegelegene weiterführende Schulen in Rosenheim (z.B. Gymnasium, Realschule, FOS, BOS)

Die Gemeinde bietet mehrere Kindergärten ("St. Joseph", "Villa Kunterbunt") an.

Stephanskirchen hat eine gute Auswahl an lokalen Geschäften & Supermärkten:

- Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf
- Bäcker und Metzger für regionale Produkte
- Diverse Fachgeschäfte, darunter Blumenläden & Drogerien
- Ärzte / Lokale

Die Gemeinde bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten:

- Sportvereine, wie den TSV Stephanskirchen
- Ein großes Angebot an Wander- und Radwegen in der Umgebung
- Freizeitmöglichkeiten am nahegelegenen Simssee, ideal für Wassersport & Erholung
- Spielplätze & Grünflächen für Familien mit Kindern

Die Infrastruktur in Stephanskirchen ist gut ausgebaut. Die Nähe zur Stadt Rosenheim, die nur wenige Kilometer entfernt ist, bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen & eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden. Busverbindungen nach Rosenheim & in die umliegenden Gemeinden
- Die Autobahn A93 ist gut erreichbar & bietet eine schnelle Verbindung nach München, Salzburg und Innsbruck.
- Der Bahnhof Rosenheim ist nur eine kurze Autofahrt entfernt & punktet mit regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen
- Mit dem Fahrrad brauchen Sie zum Bahnhof Rosenheim ca. 16 Minuten (ca. 4,1 km)

Ausstattungs-Beschreibung

- * idyllische Lage im Grünen
- * Garten
- * überdachter Eingangsbereich
- * Teilmöbliert (Möbel können bei Interesse übernommen werden ohne Aufpreis)
- * Bio Kläranlage (Letzte Wartung April 2025 / Nächste Wartung 2026) - lt. Wartungsvertrag
- * Tankgröße Öl 7500 Liter (Baujahr 1976)
- * Heizöl: Letzte Befüllung Februar 2025 mit 3000 Liter (Wartung alle 4 Jahre lt. Wartungsvertrag)
- * Wohnen für 2 Generationen - Alt/Jung, 2 Wohnbereiche EG/OG.
- * Haus in direkter Nähe zur Bahnstrecke München - Salzburg - die Züge sind akustisch wahrnehmbar
- * Die Innenwände weisen Feuchtigkeitsschäden auf (Sanierung notwendig)

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus (genaues Baujahr unbekannt - ca. 1920) wurde im Jahr 1973 neu ausgebaut und aufgestockt und befindet sich in einer idyllischen Lage im Grünen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 148 m², einer Grundstücksfläche von ca. 567 m² und insgesamt 6 Zimmern bietet es viel Raum für individuelle Gestaltung – ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus ist solide gebaut, zeigt jedoch in Teilen einen renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit viel Potenzial für kreative Köpfe und handwerklich Begabte.

Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht:

Im EG befinden sich ein Badezimmer, eine Küche mit Essplatz, ein Esszimmer mit Kachelofen, ein Zimmer (das flexibel als Gäste-/ Arbeits-Zimmer oder als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann) und ein Schlafzimmer.

Im OG stehen ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres Zimmer, eine kleine Kammer sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung.

Wohnen für 2 Generationen - Alt/Jung, 2 Wohnbereiche EG/OG.

Zusätzlich bietet das Haus eine Terrasse und einen schönen Garten, die sich gut als Rückzugsorte im Grünen eignen.

Ein Keller ist nicht vorhanden, jedoch bieten verschiedene Räume, wie beispielsweise auch der gemauerte Vorbau auf der überdachten Terrasse oder der Speicher, ausreichend Stauraum.

Haus in direkter Nähe (ca. 50 Meter) zur Bahnstrecke München - Salzburg - die Züge sind akustisch wahrnehmbar.

Die Innenwände weisen z.T. Feuchtigkeitsschäden auf (Sanierung notwendig).

Das Grundstück ist von Grünflächen umgeben, welche sich teilweise im Besitz der Gemeinde befinden. Der angrenzende Hang ist mit Hecken und Sträuchern bewachsen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Potenzial eines Hauses erkennen und selbst gestalten möchten.

Das Objekt ist bereits freigestellt und ist nach Absprache mit den Verkäufern kurzfristig beziehbar.

Impressionen



