



83071 Stephanskirchen

Idyllisch wohnen, individuell gestalten – Einfamilienhaus mit Entwicklungspotential



569.000 €

Kaufpreis

148 m²

Wohnfläche

567 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer

Tel.: +49(8031) 15011

info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148 m²
Nutzfläche	6 m²
Grundstücksfläche	567 m²
Zimmer	6

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.07.2035
Baujahr (Haus)	1920
Endenergiebedarf	325,4
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	569.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 % €
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	bereits
--------------	---------

Zustand

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



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- * idyllische Lage im Grünen
- * Garten
- * überdachter Eingangsbereich
- * Möglichkeit für 2 separate Wohnbereiche EG + OG
- * 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) - letzte Befüllung Februar 2025 mit 3000 Liter (Wartung alle 4 Jahre lt. Wartungsvertrag)



Beschreibung

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, Wohngemeinschaften oder zur Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten.

Das Haus ist solide gebaut, zeigt jedoch in Teilen einen renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit viel Potenzial für kreative Köpfe und handwerklich Begabte. Es handelt sich um eine Immobilie, bei der mit überschaubarem Aufwand moderner Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht:

Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer, eine Küche mit Essplatz, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Heizungsraum, sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

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

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, ausreichend Stauraum.

Das Haus befindet sich in der Nähe der Bahnlinie.

Das Grundstück ist von Grünflächen umgeben, welche sich teilweise im Besitz der Gemeinde befinden.

Der angrenzende Hang ist mit Hecken und Sträuchern bewachsen.

Mit etwas handwerklichem Einsatz lässt sich hier ein individuelles Zuhause schaffen – sei es für eine Familie oder als attraktives Mehrgenerationenhaus mit möglicher Aufteilung in zwei Einheiten. 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.

Lage

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

Sonstige Angaben

Baujahr: 1920

Energiekennwert: 325,4 kWh/(m²*a)

Befuerung/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.

* 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.

















