



83071 Stephanskirchen

Für Investor, Bestlage Schloßberg-Stephanskirchen, über den Dächern von Rosenheim, MFH+Baugrundstück



Baugrundstück

2.550.000 €

Kaufpreis

434 m²

Wohnfläche

1220 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH
Stefan Grandauer
Tel.: +49(8031) 15011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	434 m ²
Grundstücksfläche	1.220 m ²
Zimmer	10

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.05.2019
gültig bis	19.05.2029
Baujahr (Haus)	2003
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	62,80
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.550.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 % €
Aussen-Courtage	3,57 %

Zustand

Baujahr	2003
---------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Daten Mehrfamilienhaus:

- * Grundstücksgröße: 461 m²
- * Wohnfläche: 434 m²
- * Die Außenmaße des MFH sind ca. 16,99 m lang und ca. 8,99 m breit.
- * Lift
- * 2x eigener Eingang zu den EG-Wohnungen (Gartenfläche mit Terrasse)
- * 1x eigener Eingang zur OG-DG-Maisonette Wohnung
- * 1 Carport und 1 Garage sind im Kaufpreis enthalten
- * Optional ist ein weiterer TG-Stellplatz in der angrenzenden Tiefgarage erhältlich

Daten Baugrundstück (Zusätzliches Baurecht auf dem davorliegenden Grundstück):

- * Grundstücksgröße: 759 m²
- Laut der 4.Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Vogelherd" kann das Grundstück wie folgt bebaut werden: Maße: GR 160 / WH 8,50
- Das vorgelagerte Grundstück bietet Ihnen die perfekte Grundlage für Ihre individuellen Wohnräume. Ob ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder eine Villa oder ein kleines Mehrfamilienhaus – hier sind Ihrer Vorstellungskraft keine Grenzen gesetzt. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf diesem Grundstück Ihr persönliches Zuhause gestalten, in dem Sie unvergessliche Momente mit Familie und Freunden erleben werden. Alternativ als Mehrfamilienhaus zur Vermietung als Anlage.

Gesamtgrundstück:

Grundstück MFH 461 m² + Baugrundstück 759 m² = 1220 m²



Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus (MFH) mit dem davor gelegenen Baugrundstück befindet sich in der Gemeinde Stephanskirchen, im sehr gefragten Ortsteil Schloßberg, die für ihre naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die ruhige Lage bietet eine ideale Balance zwischen ländlichem Charme & der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Dieses MFH stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, in eine attraktive Immobilie zu investieren. Mit großzügigen Wohnflächen und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Gebäude sowohl als Kapitalanlage als auch für individuelles Wohnen.

Im MFH befinden sich 3 Wohneinheiten.

Grundstücksgröße: 461 m²

Wohnfläche: 434 m²

Die Außenmaße des MFH sind ca. 16,99 m lang und ca. 8,99 m breit.

Eigener Eingang zur 3 Zimmer-Wohnung: EG links + heller Souterrain mit Terrasse am Hang, 1 Carport, Wohnfläche ca. 134 m², vermietet. (bestehend aus Wohnzimmer, Flur, Diele, WC, Küche, Terrasse EG, Zimmer I, Zimmer II, Diele, Terrasse UG, Bad, großem Keller)

Eigener Eingang zur 2-Zimmer-Wohnung: EG rechts, Wohnfläche ca. 76 m², vermietet. (bestehend aus Wohnen/Essen/Küche, Schlafen, Flur, Bad, WC, Terrasse, Vorraum, Keller)

Eigener Eingang zur OG-DG-Maisonette-Wohnung, eigener Lift / Aufzug vom UG bis DG, 5-Zimmer-Wohnung: 1.OG + DG, Wohnfläche ca. 224 m², bereits freigestellt, (bestehend aus Wohn/Esszimmer, Flur, Abstellraum, Diele, WC, Bad, Arbeiten, Schlafen 1, Schlafen 2, Hauswirtschaftsraum, Küche, Balkon, Atelier, Vorraum Atelier, Treppenhaus). Helle Gaube im Dachgeschoss und sonniger Westbalkon.

Im OG befindet sich eine Einbauküche, Schränke und Markise. Im Dachgeschoss befinden sich hochwertige Einbauten (Einbauschränke).

Barrierefrei und ideal zur Nutzung als Wohn-Arbeitskombination. Ein Hobbykeller/-bereich befindet sich im UG/Keller mit WC und Saunaanschluß. 1 Garage ist bei der OG-DG Wohnung inklusive.

Zusätzlich als Option: 1 TG-Stellplatz im Nachbargebäude für 25.000 € zu erwerben.

Hervorzuheben ist der Standort in absoluter, gefragter und bevorzugter Lage. An der Kuppe kann man über den Inn mit teilweisem Blick über die Dächer von Rosenheim sehen. Das Objekt befindet sich in einer absolut, ruhigen Anliegerstraße in sonniger Lage. Wenige Meter ist der Höhenweg/-Steig entfernt und dadurch haben Sie einen kurzen Fußweg zum Ortszentrum nach Rosenheim. Die Bushaltestelle ist wenige Meter entfernt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Grundstück näherzubringen!

Lage

Stephanskirchen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Mit einer Bevölkerung von etwa 11.000 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 Stadt Rosenheim als auch die Erreichbarkeit von München & anderen Städten in der Region erleichtert.

In Stephanskirchen - Schloßberg 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.

Einkaufsmöglichkeiten/Ärzte in Stephanskirchen-Schloßberg

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

Freizeitaktivitäten:

- ein großes Angebot an Wander- & Radwegen in der Umgebung,
- Freizeitmöglichkeiten am nahegelegenen Simssee, ideal für Wassersport & Erholung
- Spielplätze & Grünflächen

Die Nähe zur Stadt Rosenheim, die nur ca. 2 Kilometer (zum Zentrum) entfernt ist, bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen & eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Verkehrsanbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden. Busverbindungen nach Rosenheim & in die umliegenden Gemeinden. Die Autobahn A93/A 8 ist in wenigen Minuten erreichbar & bietet eine schnelle Verbindung nach München & Salzburg. Der Bahnhof Rosenheim ist nur eine kurze Autofahrt entfernt & bietet regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen.

Sonstige Angaben

Baujahr: 2003

Heizungsart: Gas-Heizung

Befeuerng/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 62,80 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: B

Unsere persönliche Bitte an Sie:

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email 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.

Provisionshinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

















