



83071 Stephanskirchen

Nahe Simsee: Flexible Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Bergblick



749.000 €

Kaufpreis

229,64 m²

Wohnfläche

519 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	229,64 m ²
Nutzfläche	83,22 m ²
Grundstücksfläche	519 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Stellplätze	3
Wohneinheiten	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab Sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. der

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.07.2035
Baujahr (Haus)	1992
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.20



Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Westen	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Ca. 230 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- Flexible Nutzung mit Einliegerwohnung
- Wieder als Einfamilienhaus nutzbar
- Baujahr 1992
- Modernisierte Bäder mit Fußbodenheizung
- Hochwertiger Kaminofen mit neuer Brennkammer
- Neuwertige Einbauküche im Erdgeschoss
- Zusätzliche Einbauküche im Dachgeschoss
- Großzügiger Südbalkon mit Bergblick
- Westbalkon im Dachgeschoss
- Überdachte Südterrasse
- Holzpavillon als weiterer Freisitz
- Großzügige Wohn- und Nutzflächen
- Ölzentralheizung Baujahr 2009
- Simsee in wenigen Minuten erreichbar



- Nähe zur Stadt Rosenheim
 - Gute Anbindung an A8 und A93
 - Ideal für Familien und Mehrgenerationenwohnen
 - Vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Voralpenland
 - Naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert
- u.v.m,



Beschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1992 vereint ein vielseitiges Raumangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Simsee. Mit rund 230 m² Wohnfläche auf drei Ebenen bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Sie profitieren von der Nähe zum Simsee, der zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region zählt und vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür bietet. Neben den Vorzügen der Simsee-Nähe gehört auch die unmittelbare Nähe zur Bahnstrecke Rosenheim–Salzburg zu den Besonderheiten dieses Standorts.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die durchdachte Raumaufteilung deutlich. Das Erdgeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und schaffen eine harmonische Verbindung zur überdachten Südterrasse. Diese erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten und bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die hochwertige und neuwertige Einbauküche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und bietet ideale Voraussetzungen für den Familienalltag. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer nutzen lässt.

Der hochwertige Kaminofen im Wohnbereich schafft nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern wurde durch die Erneuerung der Brennkammer auch technisch aufgewertet. Ergänzt wird das Heizkonzept durch eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2009.

Ein modern renoviertes Badezimmer mit einer Dusche und einer großen Badewanne, sowie eine Fußbodenheizung sorgen neben einer separaten Gäste-Toilette für einen angenehmen Wohnkomfort.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere großzügige Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein weiteres großes Badezimmer, ebenfalls mit Fußbodenheizung. Von dem nach Süden ausgerichteten Balkon eröffnet sich ein schöner Blick auf die umliegende Landschaft bis hin zu den Bergen.

Die obere Wohnebene wurde in der Vergangenheit als eigenständige Einheit für eine Ferienwohnungsvermietung genutzt. Hierfür wurde die ursprünglich vorhandene Verbindungstreppe zwischen Erd- und Obergeschoss mittels einer Trockenbauwand verschlossen. Die Treppe ist weiterhin vorhanden, sodass sich beide Ebenen bei Bedarf wieder unkompliziert zu einer zusammenhängenden Familieneinheit verbinden lassen.

Das Dachgeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich. Neben weiteren Wohn- und Schlafbereichen steht hier eine neuwertige Einbauküche zur Verfügung. Ein westlich ausgerichteter Balkon bietet einen angenehmen Platz für die Abendsonne und schafft zusätzlichen Freiraum mit schönem Ausblick.

Auch die Außenanlagen bieten verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten. Neben der überdachten Südterrasse steht auf der Nordseite des Grundstücks ein Holzpavillon zur Verfügung, der insbesondere an warmen Sommertagen einen geschützten Rückzugsort im Freien bietet.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie bei einem Besichtigungstermin persönlich vorstellen zu dürfen!

Lage



Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Eitzing der Gemeinde Stephanskirchen – einer Wohnlage, die besonders durch ihre Nähe zum Simssee, die kurze Distanz zur Stadt Rosenheim und den hohen Freizeitwert des oberbayerischen Voralpenlandes geprägt wird.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist die Nähe zum Simssee, dem größten See im Landkreis Rosenheim. Der See ist innerhalb weniger Minuten erreichbar und bietet mit seinen Badeplätzen, Uferwegen sowie zahlreichen Rad- und Spazierwegen einen hohen Erholungswert. Wassersportler, Naturliebhaber und Familien finden hier zu jeder Jahreszeit attraktive Freizeitmöglichkeiten. Der Simssee zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region und begeistert durch seine naturnahe Atmosphäre sowie den beeindruckenden Blick auf die Chiemgauer Alpen.

Auch die umliegende Landschaft lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die reizvolle Seenlandschaft und das Voralpenland. Ob Joggen, Radfahren, Spaziergänge oder Ausflüge in die nahegelegenen Berge – die Region bietet ideale Voraussetzungen für einen aktiven Lebensstil.

Für den täglichen Bedarf stehen in Stephanskirchen und dem Ortsteil Schloßberg zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie weitere Dienstleister sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Familien profitieren darüber hinaus von Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in Stephanskirchen und Rosenheim.

Ein erweitertes Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot bietet die nur wenige Kilometer entfernte Stadt Rosenheim. Die beliebte Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Fachgeschäften, Cafés und Restaurants sowie vielfältigen kulturellen Einrichtungen ist bequem erreichbar und macht Rosenheim zu einem attraktiven Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Die Verkehrsanbindung gestaltet sich ebenfalls äußerst komfortabel. Das Rosenheimer Stadtzentrum liegt nur rund 6 Kilometer entfernt und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Von dort bestehen hervorragende Bahnverbindungen in Richtung München, Salzburg und Kufstein.

Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut. Die Autobahn A8 München–Salzburg sowie die A93 in Richtung Kufstein und Innsbruck sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Dadurch profitieren Berufspendler ebenso wie Freizeitorientierte von einer schnellen Verbindung in die Münchner Metropolregion, an den Chiemsee, nach Salzburg sowie in die Tiroler Alpen.

Die Lage verbindet somit die Vorzüge des naturnahen Wohnens am Simssee mit den infrastrukturellen Möglichkeiten des Oberzentrums Rosenheim. Eine Kombination, die sowohl von Familien als auch von Berufspendlern und Naturliebhabern besonders geschätzt wird.

Bereits vorab möchten wir auf einen standortrelevanten Aspekt hinweisen: Entlang des Grundstücks verläuft die Bahnstrecke Rosenheim–Salzburg. Diese Gegebenheit ist bei der Bewertung der Lage entsprechend zu berücksichtigen.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre



Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

















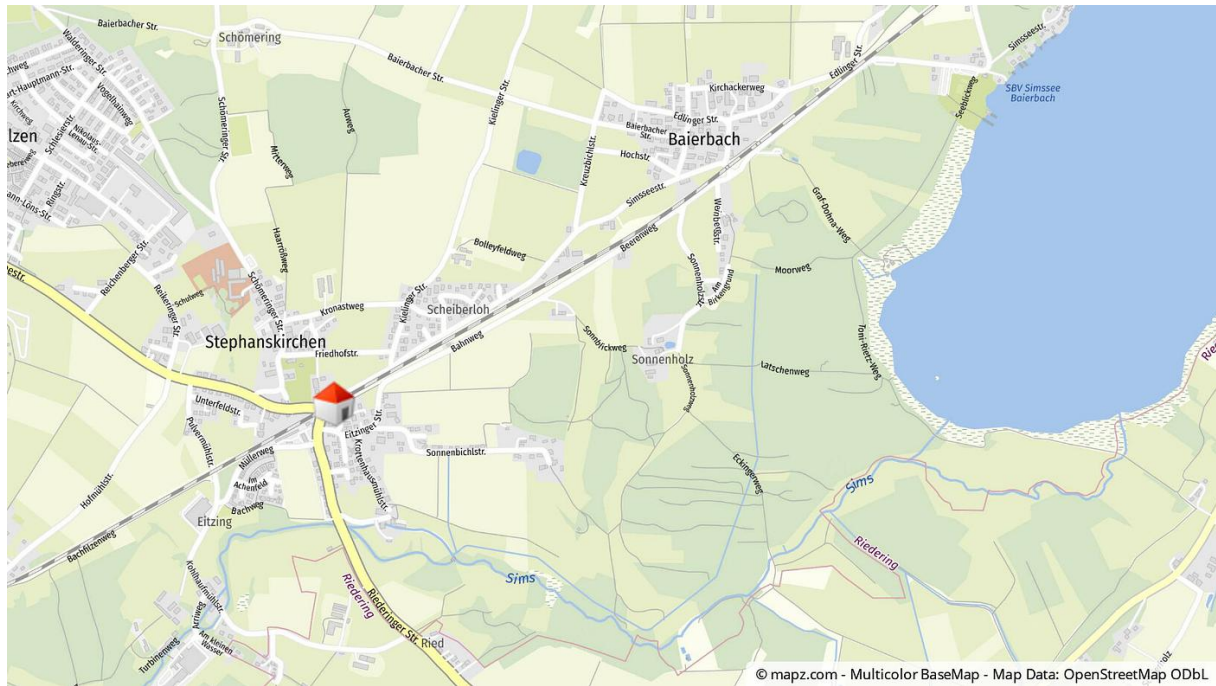




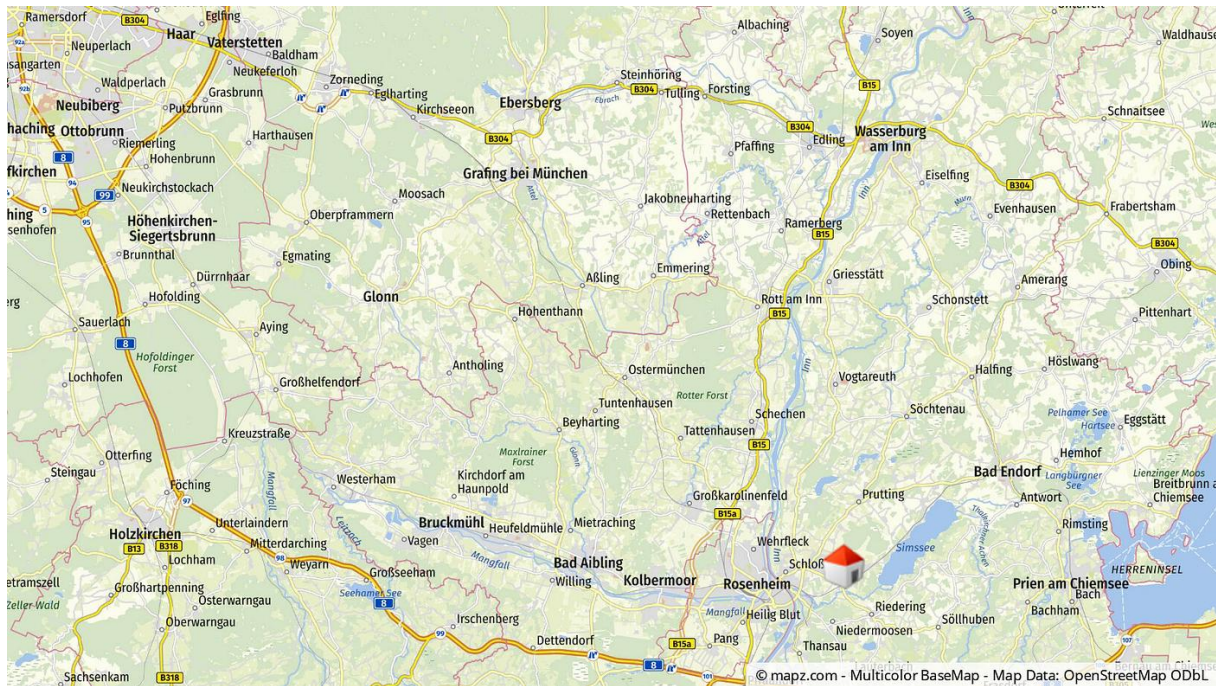








© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODBL



© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODBL

