



83071 Stephanskirchen

Lichtdurchflutete Wohnoase: Familienglück mit Galerie in Stephanskirchen - Waldering



845.000 €

Kaufpreis

131 m²

Wohnfläche

452 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131 m ²
Grundstücksfläche	452 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.12.2035
Baujahr (Haus)	1992
Endenergiebedarf	163,9
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	845.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

Zustand

Baujahr	1992
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- * voll unterkellert
- * PV Anlage am Dach (2020) mit Einspeisevergütung (installierte Leistung 9,26 kWp)
- * 26 Module auf Ostseite und Westseite verteilt, Sunpower Maxeon / Fronius
- * Solarthermie (2020)
- * Aufdachdämmung (Sichtdachstuhl)
- * Ofen (Eisen) für Stückholz im Esszimmer
- * Galerie
- * 3 Schlafzimmer im OG (nutzbar auch als Büro oder Kinderzimmer)
- * EBK und Speisekammer
- * Gäste-WC
- * Bad im OG mit Dusche, WC, Waschbecken (Sanierung im Jahr 2019)
- * Waschkeller
- * Doppel-Carport
- * Garten mit Gartenteich
- * Balkon im OG Richtung Süden
- * 2 Terrassen Süd-West-Terrasse



Beschreibung

Dieses im Jahr 1992 massiv errichtete Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen mit gemütlichem Charme und großen hellen Fenstern. Auf ca. 131 m² Wohnfläche und einem 452 m² großen Grundstück in einer Nebenstraße finden Sie hier Ihr neues Zuhause. Es befindet sich in sonniger Lage mit teilweisem Blick ins Grüne und Berge.

Die durchdachte Architektur besticht durch Offenheit und Helligkeit – von der Galerie über den Wintergarten bis hin zu den sonnigen Außenbereichen.

Keller: Technik & Nachhaltigkeit

Das Haus wird über eine gepflegte Weishaupt Ölheizung (Nennleistung 22 kW) beheizt, die durch moderne, zukunftsweisende Technik ergänzt wird. Eine Photovoltaikanlage liefert eigenen Strom, während die Solarthermie die Warmwasseraufbereitung unterstützt – ein klarer Pluspunkt für Ihre Nebenkosten. Die Böden im Keller sind gefliest.

Keller - Nutzflächen (ca. 71 m²) und ist vollunterkellert.

Hobbyraum 1 ca. 17 m²

Hobbyraum 2 ca. 12 m²

Hauswirtschaft ca. 23 m²

Tank-und Technikraum ca. 13 m²

Flur ca. 5 m²

Erdgeschoss (EG): Das Herzstück ist das helle Wohnzimmer und das Esszimmer mit einem behaglichen Ofen (Eisen). Der direkt angeschlossene Wintergarten erweitert den Wohnraum in die Natur und bietet den beeindruckenden Blick hinauf zur offenen Galerie.

Eine praktische Speisekammer direkt neben der Küche sowie ein separates Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Die Küche (EBK) hat eine Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank, etc. Die Böden sind alle gefliest bis auf das Wohnzimmer dort ist Parkett verlegt.

Dachgeschoss (DG): Über die Galerie erreichen Sie den privaten Bereich. Hier befinden sich ein Elternschlafzimmer ca. 13 m², zwei helle Zimmer (jeweils ca. 11 m²) mit Zugang zum Balkon sowie das Hauptbadezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC.

Der Badboden ist mit Fliesen und die Schlafräume mit Parkettboden verlegt worden.

Garten - Privates Naturidyll:

Der schön angelegte Garten bietet Ihnen eine grüne Oase direkt am Haus. Eingewachsener Bestand mit Bäumen und Sträucher bieten natürlichen Sichtschutz. Gepflegte Hecken und liebevoll gestaltete Beete setzen ganzjährige Akzente. Ein idyllischer Teich sorgt für eine beruhigende, naturnahe Atmosphäre. Die großzügige Terrasse verlängert den Wohnbereich perfekt ins Freie. Der Garten umschließt das Haus von allen Seiten und bietet viel Platz für Freizeit und Entspannung. Zudem finden Sie hier einen Geräteschuppen für Fahrräder, etc..

Ein geräumiger Doppel-Carport steht für Ihre Fahrzeuge bereit.

Daten im Überblick:

* Wohnfläche: ca. 131 m²

* Grundstück: ca. 452 m²

* E+D und vollunterkellert

* Baujahr: 1992

* Heizung: Ölheizung

* PV-Anlage (2020) - installierte Leistung 9,26 kWp & Solarthermie (2020)

* Doppel-Carport

* Balkon

* Terrasse

* Kurzfristig beziehbar in Sommer 2026 und gleich den Sommer genießen



Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

Lage

Stephanskirchen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Mit einer Bevölkerung in Stephanskirchen 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. Das EFH befindet sich in Ortsrandlage von Waldering / Ortsteil von Stephanskirchen.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Die Lage & die naturnahe Umgebung bieten ideale Bedingungen für Familien, Paare & Senioren. Zudem profitiert Stephanskirchen/Waldering 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 / Kragling gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter:

- Grundschule und Mittelschule Stephanskirchen + Haidholzen
 - 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/Högering/Kragling

- 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
- Von EFH können Sie direkt starten mit dem Rad, zum Laufen/Joggen oder zum Spazieren.

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

Befuerung/Energieträger: Öl
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 163,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F
Baujahr: 1992
Heizungsart: Öl-Heizung



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.







