



## 83071 Stephanskirchen

# Attraktives Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Stephanskirchen



**1.965.000 €**

Kaufpreis

**434 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**461 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	434 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	461 m <sup>2</sup>
Zimmer	10

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.05.2029
Baujahr (Haus)	2003
Energieverbrauchskennwert	62,8
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.965.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

### Zustand

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



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befeuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

- \* 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



## Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus (MFH) befindet sich in der Gemeinde Stephanskirchen, die für ihre naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die ruhige Lage bietet eine ideale Balance zwischen ländlichem Charme und 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. Die solide Bauweise und das große Potenzial der Immobilie werden Sie begeistern.

Im MFH befinden sich 3 Wohneinheiten. Die Außenmaße des MFH sind ca. 16,99 m lang und ca. 8,99 m breit.

Eigener Eingang zur 3 Zimmer-Wohnung: EG links + Souterrainkeller, 1 Carport, Wohnfläche ca. 134 m<sup>2</sup>, vermietet.  
(bestehend aus Wohnzimmer, Flur, Diele, WC, Küche, Terrasse EG, Zimmer I, Zimmer II, Diele, Terrasse UG, Bad)

Eigener Eingang zur 2-Zimmer-Wohnung: EG rechts, 1 Garage, Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>, vermietet.  
(bestehend aus Wohnen/Essen/Küche, Schlafen, Flur, Bad, WC, Terrasse, Vorraum)

Eigener Eingang zur OG-DG-Maisonette-Wohnung, 5-Zimmer-Wohnung: 1.OG + DG, Wohnfläche ca. 224 m<sup>2</sup>, bereits freigestellt, (bestehend aus Wohn/Esszimmer, Flur, Abstellraum, Diele, WC, Bad, Arbeiten, Schlafen 1, Schlafen 2, Hauswirtschaftsraum, Küche, Balkon, Atelier, Vorraum Atelier, Treppenhaus). Barrierefrei und ideal zur Nutzung als Wohn-Arbeitskombination. 1 Garage. Optional ist ein weiterer TG-Stellplatz in der angrenzenden Tiefgarage erhältlich.

Hervorzuheben ist der Standort in absoluter, gefragter und bevorzugter Lage. An der Kuppe kann man über den Inn mit teilweise Blick über die Dächer von Rosenheim sehen. Das Objekt befindet sich in einer absolut, ruhigen Anliegerstraße mit 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.

Das MFH verfügt über viele charmante Details, die den Charakter der Immobilie unterstreichen. Die großzügigen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Gebäude – sie ist der Ort, an dem Sie neue Erinnerungen schaffen können. Ob für die eigene Familie oder als lukrative Investition, das MFH in Stephanskirchen bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie präsentieren zu dürfen!

## 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 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  
Befuerung/Energieträger: Gas  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energiekennwert: 62,8 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.





















