



83071 Stephanskirchen

Bungalow-Reihenhaus mit Terrasse und geschütztem Gartenbereich in Stephanskirchen



729.000 €

Kaufpreis

131 m²

Wohnfläche

333 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	333 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.03.2036
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	129,18

Preise & Kosten

Kaufpreis	729.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab Sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1978
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Gas ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- * durchdachte und barrierearme Raumaufteilung
- * separates Gäste WC
- * offener Kamin im Wohnzimmer
- * teilunterkellert
- * Zugang zum Garten vom Keller aus
- * Innenhofgarten
- * Einzelgarage



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus in Bungalowbauweise mit einer Wohnfläche von ca. 131 m² und rund 333 m² Grundstücksfläche (Haus + Garage) zzgl. MEA für die Zufahrt. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte, ebenerdige Raumaufteilung sowie einen geschützten, innenliegenden Gartenbereich, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

In den vergangenen Jahren wurden bereits umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die umfassende Flachdachsanierung inklusive Dämmung und Abdichtung, der teilweise Austausch von den Fenstern im Erdgeschoss sowie Arbeiten an der Heizungsanlage zur Optimierung des Systems. Darüber hinaus wurden im Innenbereich Estricharbeiten durchgeführt sowie neue Bodenbeläge verlegt. Ergänzend erfolgten Zimmerer- und Fassadenarbeiten sowie diverse Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen.

Durch diese Maßnahmen wurde bereits eine solide bauliche Grundlage geschaffen, sodass das Haus ideale Voraussetzungen für Käufer bietet, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und den Charakter der Immobilie individuell weiterentwickeln möchten.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist funktional und zugleich großzügig gestaltet. Mittelpunkt des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und mit direktem Zugang zur Terrasse und in den innenliegenden Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die separate Küche bietet ausreichend Platz und Gestaltungsspielraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch 4 Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Waschbecken sowie ein separates WC stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der geschützte Innenhofgarten. Durch seine Lage bietet er eine hohe Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein. Ob als ruhiger Rückzugsort, grüne Oase oder individuell gestalteter Außenbereich – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über zusätzliche Nutzflächen. Neben klassischen Lager- und Technikräumen bieten sich weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt oder Fitnessbereich. Vom Keller aus haben Sie ebenfalls einen Zugang zum Garten.

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 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 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: 1978

Energiekennwert: 129,18 kWh/(m²*a)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Befuerung/Energieträger: Erdgas schwer

Heizungsart: Gas-Heizung

Energieeffizienzklasse: D

* 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.

* Die Grundrisse sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Die eingezeichneten Möbel gehören nicht zum Verkauf!

* 3,57 % Käuferprovision 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.

















