3-Zimmer-Wohnung mit Hobbyraum u. Su?d-West-Ausrichtung

83071 Stephanskirchen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 14041-009

Wohnfläche ca.: **85,27 m²** - Gesamtfläche ca.: **85,27 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **615.000 EUR**

Niederlassung Wolfratshausen:
Sauerlacher Straße 72, 82515 Wolfratshausen
wor@bartsch-immo.de - (08171) 4240-0

Niederlassung München (am Dom):
Schäfflerstraße 5a, 80333 München
muc@bartsch-immo.de - (089) 2190982-0

3-Zimmer-Wohnung mit Hobbyraum u. Su?d-West-Ausrichtung

Objekt ID	14041-009
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	83071 Stephanskirchen
Wohnfläche ca.	85,27 m²
Gesamtfläche ca.	85,27 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	1 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	17.250 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug, Tiefgarage
Kaufpreis	615.000 EUR
Gesamtkaufpreis	649.500 EUR

Niederlassung Wolfratshausen:
Sauerlacher Straße 72, 82515 Wolfratshausen
wor@bartsch-immo.de - (08171) 4240-0

Niederlassung München (am Dom):
Schäfflerstraße 5a, 80333 München
muc@bartsch-immo.de - (089) 2190982-0

BARTSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wünschen Sie eine Sonderkondition für diese Immobilie, so sprechen Sie bitte hier direkt den Anbieter VR Bank München Land eG, Herr Fatih Bulduk, 089/444 565 2001, baufinanzierung@vrbml.de, Bahnhofstr. 24, 82041, Deisenhofen an. Diese werden Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot mit den Sonderkonditionen erstellen.

Auf dem sonnigen Grundstück in der Hermann-Löns-Straße/Ecke Ringstraße im Ortsteil Haidholzen der Gemeinde Stephanskirchen entstehen insgesamt 7 Reihenhäuser und zudem 28 moderne Wohnungen. Diese Einheiten verteilen sich auf zwei Mehrfamilienhäuser in jeweils dreigeschossiger, massiver Ziegelbauweise. Die Wohnflächen variieren bei zwei bis vier Zimmern je nach Planung zwischen ca. 53 bis ca. 91 m².

Seit 1902 steht der renommierte und überaus erfahrene Bauträger Ten Brinke für attraktives Wohneigentum zu fairen Preisen. Auch hier in Stephanskirchen wird bei der Planung des energieeffizienten Neubaus mit moderner Architektur besonders Wert auf familienfreundliche Grundrisse, einen hohen Wohnwert und ausgewählte Ausstattungsdetails für eine langfristige Wertbeständigkeit gelegt. Durch den Bau in der Einzelgewerkvergabe mit erfahrenen Handwerksfirmen gewährleistet Ten Brinke, den eigenen Ansprüchen gerecht zu werden.

Neben den Ausstattungsmaterialien sowie technischen Details wie einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Aufzug vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss runden sonnige Balkone und Dachterrassen gemeinsam mit schönen Gärten den Gesamteindruck der Wohnanlage ab.

Die Erdgeschosswohnung in zweiter Baureihe ist ideal für Familien geeignet. Im Erdgeschoss steht neben dem ca. 33 m² großen Wohn- und Esszimmer im Verbund mit der offenen Küche zwei Schlafzimmer mit ca. 11 m² und ca.14 m² zur Verfügung. Durch die wohnungsinterne Treppe erreichen Sie den ca. 19 m² großen Hobbyraum im Untergeschoss. Abgerundet wird die Planung durch eine 15 m² große Terrasse und einem sonnigen Garten mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Wohnung: € 615.000
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: € 26.500 (optional + € 4.000,00 für Wallbox-Vorbereitung)
Kaufpreis Außenstellplatz: € 8.000
Gesamtkaufpreis: € 649.500

Gerne übersenden wir Ihnen die ausführlichen Planunterlagen und besprechen gemeinsam mit Ihnen das Projekt.

Ausstattung

- Massive Ziegelbauweise
- Fußbodenheizung
- Bad mit unter anderem bodentiefer Dusche

- KfW-Effizienzhaus 55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Aufzug vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss
- Südausrichtung bei Balkonen, Terrassen und Gärten

Sonstiges

Alle Daten sind uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Informationen. Einen Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	22.11.2021
Gültig bis	21.11.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	15,40 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A+

Lage

Dort, wo der Inn die Berge verlässt, der Föhn viel Sonne bringt und der Regen die Wiesen saftig färbt, befindet sich Stephanskirchen. Mit etwa 10.500 Einwohnern liegt die Stadt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Als eigenständige Gemeinde mit vollständiger und umfassender Infrastruktur vereint Stephanskirchen die Vorteile von Ruhe, Überschaubarkeit und homogener Sozialstruktur. Im Süden grenzt der Simssee im Landschaftsschutzgebiet an, der sich durch die sanfte Hügellandschaft und unberührten Schilf- und Uferzonen als schöner Ausgangspunkt für Naturfreunde anbietet. Die von Stephanskirchen etwa 4 km entfernte kreisfreie Stadt Rosenheim mit etwa 64.000 Einwohnern übernimmt als Oberzentrum die regionale Versorgung mit Spezialgeschäften, Fachkliniken und entsprechenden Hochschulen und Bildungsstätten.

Zur Landeshauptstadt München sind es von Stephanskirchen etwa 70 km und durch die schnell zu erreichende Autobahn A8 sind die Fahrtzeiten entsprechend kurz. Rosenheim selbst liegt zudem an der Fernverkehrseisenbahnlinie München in Richtung Salzburg sowie München in Richtung Verona, sodass auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Erschließung gegeben ist. Eine Anbindung an Rosenheim, als direkt an Stephanskirchen angrenzende Stadt, erfolgt aktuell durch drei Buslinien. Besonders in den letzten 20 Jahren hat sich Stephanskirchen als attraktiver Standort für Familien mit Kindern etabliert. Diese schätzen vor allem losgelöst vom städtischen Trubel den sehr hohen Freizeitwert und die schöne Natur.

Niederlassung Wolfratshausen:
Sauerlacher Straße 72, 82515 Wolfratshausen
wor@bartsch-immo.de - (08171) 4240-0

Niederlassung München (am Dom):
Schäfflerstraße 5a, 80333 München
muc@bartsch-immo.de - (089) 2190982-0

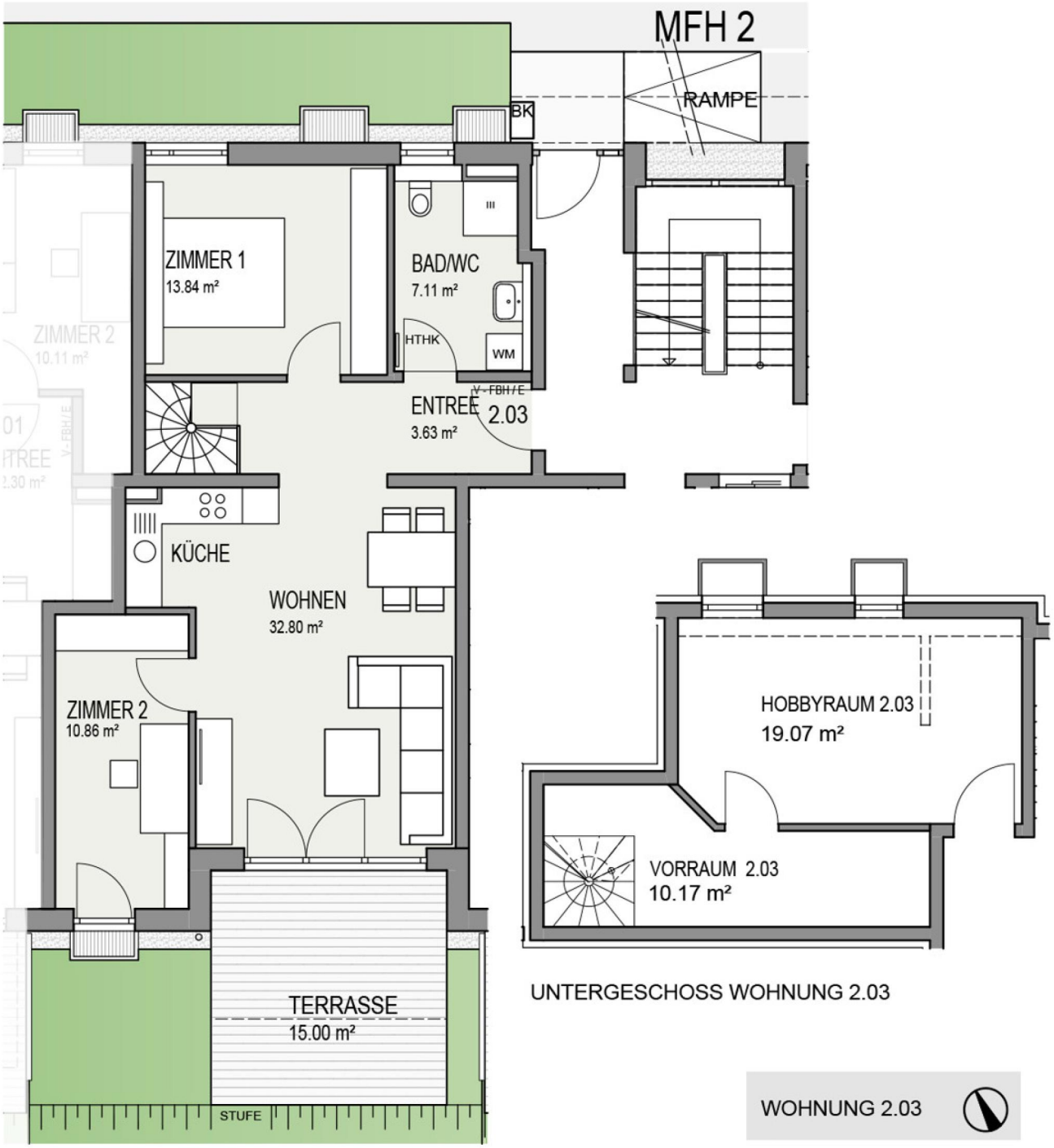
BARTSCH
IMMOBILIEN

Niederlassung Wolfratshausen:
Sauerlacher Straße 72, 82515 Wolfratshausen
wor@bartsch-immo.de - (08171) 4240-0

Niederlassung München (am Dom):
Schäfflerstraße 5a, 80333 München
muc@bartsch-immo.de - (089) 2190982-0

Grundriss

Grundriss



Niederlassung Wolfratshausen:
Sauerlacher Straße 72, 82515 Wolfratshausen
wor@bartsch-immo.de - (08171) 4240-0

Niederlassung München (am Dom):
Schäfflerstraße 5a, 80333 München
muc@bartsch-immo.de - (089) 2190982-0