

4-Zimmer-OG-Wohnung mit Lift und Blick ins Grüne

83071 Stephanskirchen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 14041-012



Wohnfläche ca.: **81,25 m²** - Gesamtfläche ca.: **86,02 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis:
595.000 EUR



4-Zimmer-OG-Wohnung mit Lift und Blick ins Grüne

Objekt ID	14041-012
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	83071 Stephanskirchen
Wohnfläche ca.	81,25 m ²
Gesamtfläche ca.	86,02 m ²
Zimmer	4
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	595.000 EUR
Gesamtkaufpreis	629.500 EUR



Objektbeschreibung

Kaufpreis Wohnung: € 595.000

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: € 26.500 (optional + € 4.000 für Wallbox-Vorbereitung)

Kaufpreis Außenstellplatz: € 8.000

Gesamtkaufpreis: € 629.500

SONDERKONDITIONEN für den Nettodarlehensbetrag

1,44 %

Nettodarlehensbetrag: 440.000,00 EUR

Gebundener Sollzinssatz p. a.: 1,42000 %

Gesamtlaufzeit: 39 Jahre 3 Monate

Dauer Sollzinsbindung: 5 Jahre

Monatliche Annuität: 1.254,00 EUR

Anzahl Teilzahlungen zzgl. letzte Teilzahlung: 453

Letzte Teilzahlung am 30.07.2063: 806,35 EUR

Restschuld zum 30.04.2029: 407.670,24 EUR

Effektiver Jahreszins: 1,44 %

Bereitstellungszinsfreie Zeit: 18 Monate

Zu zahlender Gesamtbetrag: 578.199,74 EUR

Kosten für die Grundschuldeintragung: 835,00 EUR

(Sicherheit)

Jahresauszugsentgelt p. a.: 12,00 EUR

Repräsentatives Beispiel für die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien (mit monatlicher Tilgung), Stand 10.04.2024. Finanzierungsbedarfs bis max. 70 % des Kaufpreises, nur für Neugeschäft. Bonität vorausgesetzt. Verbraucherdarlehen für Immobilien sind durch die Eintragung einer Grundschuld besichert. Im Zusammenhang mit der Finanzierung fallen zusätzliche Kosten an. Zum Beispiel Notarkosten für die Grundbucheintragung sowie Kosten für die Gebäudeversicherung. Anbieter VR Bank München Land eG, Bahnhofstr. 24, 82041, Deisenhofen.

Objektbeschreibung

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 Obergeschosswohnung in zweiter Baureihe überzeugt durch zwei Schlafzimmer mit je ca. 11 m² sowie einem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche bei ca. 28 m² Wohnfläche. Abgerundet wird die durchdachte Raumplanung durch eine kleine Abstellkammer und einen sonnigen Süd-Balkon mit Blick ins Grüne.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

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/(m ² ·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 Fernverkehrsseisenbahnlinie 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.





SONDERKONDITIONEN FÜR DEN NETTODARLEHENS BETRAG

4-Zi.-Wohnung Nr. 2.06
 Kaufpreis Wohnung: € 595.000
 Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz (Z): € 34.500
 Gesamtkaufpreis: € 629.500

Nettodarlehensbetrag:	440.000,00 EUR
Gebundener Sollzinssatz p. a.:	1,42000 %
Gesamtlaufzeit:	39 Jahre 3 Monate
Dauer Sollsenbindung:	5 Jahre
Monatliche Annuität:	1.254,00 EUR
Anzahl Teilzahlungen zzgl. letzte Teilzahlung:	453
Letzte Teilzahlung am 30.07.2063:	806,35 EUR
Restschuld zum 30.04.2029:	407.670,24 EUR
Effektiver Jahreszins:	1,44 %
Bereitstellungsfreie Zeit:	18 Monate
Zu zahlender Gesamtbetrag:	578.199,74 EUR
Kosten für die Grundschuldeintragung (Sicherheit):	835,00 EUR
Jahreszusatzentgelt p. a.:	12,00 EUR

Repräsentatives Beispiel für die Finanzierung des Erwerbs von Immobilien (mit monatlicher Tilgung). Stand 10.04.2024. Finanzierungsbedarf: bis max. 70 % des Kaufpreises, nur für Neugeschäft. Bonität vorausgesetzt. Verbraucherdarlehen für Immobilien sind durch die Eintragung einer Grundschuld besichert. Im Zusammenhang mit der Finanzierung fallen zusätzliche Kosten an. Zum Beispiel Notarkosten für die Grundbucheintragung sowie Kosten für die Gebäudeversicherung. Anbieter VR Bank München Land eG, Bahnhofstr. 24, 82041, Deisenhofen.



Grundriss

Grundriss

