Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen

# Reihenmittelhaus in zentraler Wohnlage am Schloßberg

***Objektnummer: 25042013***

**KAUFPREIS:** 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 100 $m^2$ • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 231 $m^2$

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25042013 |
| Wohnfläche | ca. 100 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 549.000 EUR |
| Haus | Reihenmittel |
| Provision | 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 61 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 27.05.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 153.30 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

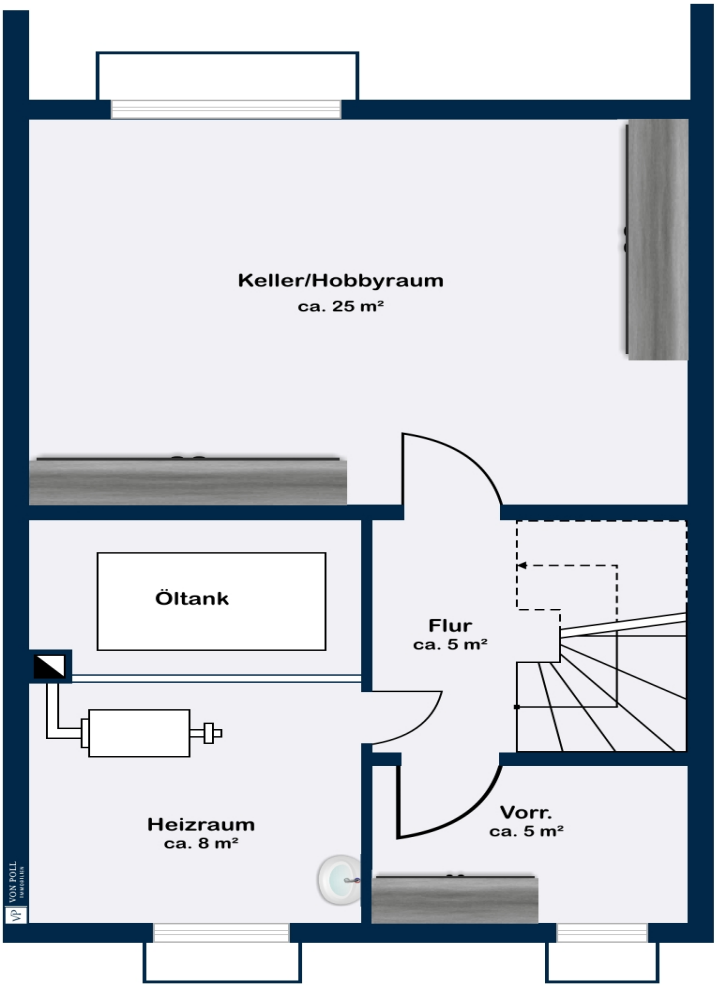
# Die Immobilie

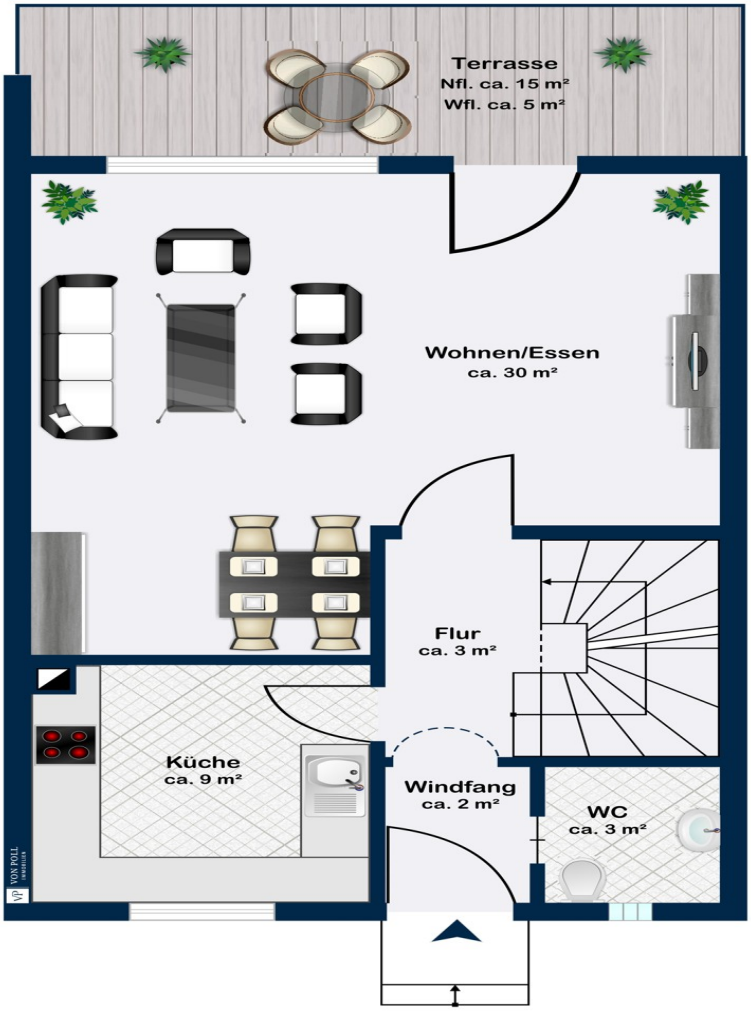
**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

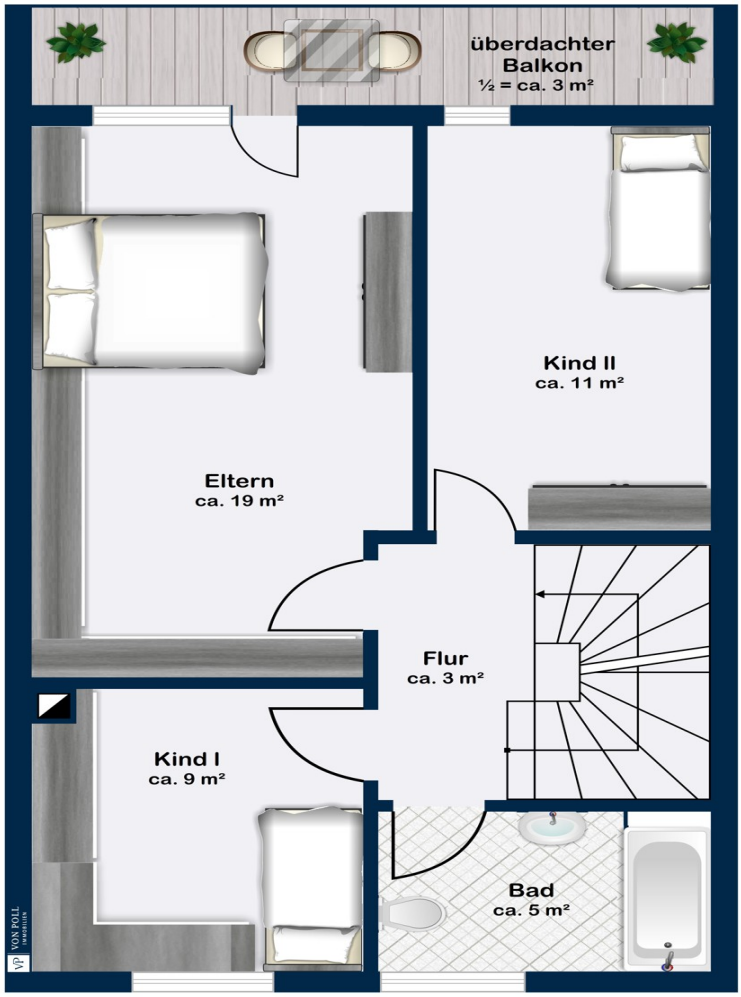
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

# Grundrisse




Terrasse
Nfl. ca. 15 m²
Wfl. ca. 5 m²
Wohnen/Essen
ca. 30 m²
Flur
ca. 3 m²
Küche
ca. 9 m²
Windfang
ca. 2 m²
WC
ca. 3 m²




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

# Ein erster Eindruck

Die im Jahr 1972 errichtete Immobilie macht einen gepflegten Eindruck, befindet sich mit Ausnahme von kleineren Reparaturen aber weitgehend im Originalzustand. Das Gebäude wurde mit 30 cm starken Ziegelwänden erbaut und ist somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Der Hauseingang befindet sich auf der Ostseite und ist über einen kleinen Vorgarten er-reichbar. Im Erdgeschoss gibt es neben einem Windfang und einem Flur auch ein Gäste-WC sowie eine Küche und ein großes Wohnzimmer. Die teilüberdachte Terrasse mit Markise ermöglicht zusammen mit dem kleinen Westgarten angenehme Stunden im Freien und gemütliche Grillabende bei gutem wie auch schlechtem Wetter. Der kleine Garten bietet durch die umfangreiche Bepflanzung eine überraschend gute Privatsphäre. Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne untergebracht. Das größte Zimmer hat Zugang zum überdachten Balkon mit Blick in den Garten. Darüber befindet sich ein nicht ausgebauter Speicher mit Ausziehleiter, der sich gut als zusätzlicher Stauraum eignet. Im trocken wirkenden Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungs- und Öltankraum auch ein Vorratsraum und ein ca. 25 m² großer, beheizbarer Hobbyraum. Feuchtigkeitsprobleme sind nicht bekannt. Zum Haus gehören eine Garage und der davor befindliche Stellplatz. Die Garage ist über einen Fußweg direkt durch den Garten, aber auch von der Straße aus zugänglich. Ferner stehen als Gemeinschaftsflächen ein Spielplatz und eine kleine Grünfläche zur Verfügung, auf der ev. ein kleines Gartenhaus errichtet werden könnte (Zustimmung der anderen Eigentümer vorausgesetzt). Die Immobilie bietet gerade durch den umfassenden Renovierungsbedarf viel Potential zur Gestaltung nach dem eigenen Geschmack. Das am beliebten Schloßberg gelegene Grundstück überzeugt durch seine gute Lage und seine hervorragende fußläufige Infrastruktur. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

# Alles zum Standort

Stephanskirchen ist eine der größten Gemeinden im Landkreis Rosenheim und grenzt direkt an die Stadt Rosenheim an. Die angebotene Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten und zentralen Lage mit einer hervorragenden fußläufigen Infrastruktur. Alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Umkreis von wenigen 100 Metern befinden sich u.a. mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule. Supermärkte, eine Metzgerei, drei Bäckereien sowie Banken, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar. Alle weiterführenden Schulen wie auch die Fachhochschule sind mit dem Fahrrad oder per Bus bequem erreichbar. Der Bahnhof und das Zentrum von Rosenheim sind nur ca. 2 km entfernt und mit dem Bus in ca. 10 Minuten erreichbar. Besonders hervorzuheben ist u.a. das ca. 5 km entfernt liegende und sehr beliebte Strandbad am Simssee. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 153.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache. Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

**Objektnummer: 25042013 - 83071 Stephanskirchen / Schloßberg – Stephanskirchen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim
Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com