83071 Stephanskirchen

Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Garten & viel Gestaltungspotenzial in Stephanskirchen - Nähe Bahn!



Kaufpreis
649.000 €

Wohnfläche
183 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer
0803115011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	183 m²
Zimmer	7
Grundstücksfläche	703 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
Innen-Courtage	3,57%
Außencourtage	3,57%
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Baujahr	1935

Austattung

Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Etagenheizung

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1935
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	27.10.2036
Ausstelldatum	28.10.2026
Endenergiebedarf	283,5
Primär-Energieträger	Strom

Objekt-Titel

Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Garten & viel Gestaltungspotenzial in Stephanskirchen - Nähe Bahn!

Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:
CNUNRFCL

Objekt-Nr.:
1647

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

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 gut erreichbar & bietet eine schnelle Verbindung nach München, Salzburg und Innsbruck.
- Der Bahnhof Rosenheim ist nur eine kurze Autofahrt entfernt & punktet mit regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen
- Mit dem Fahrrad brauchen Sie zum Bahnhof Rosenheim ca. 16 Minuten (ca. 4,1 km)

Ausstattungs-Beschreibung

* Wohnfläche ca. 183 m²
* Keller mit ca. 52 m² Nutzfläche (teilunterkellert)
* Option: 2x Wohnen EG und OG - Mehrgenerationen
* Älterer Gebäudeteil vermutlich aus den 1930er Jahren
* Anbau/Aufstockung aus ca. 1950, 1970 und 1995
* Großzügiger Garten
* Gartenhaus
* Zwei Balkone
* Modernisiertes Badezimmer im EG
* Separates WC im Obergeschoss (Option 2tes Badezimmer)
* Küche mit vorhandener Einbauküche und Küchengeräten in Kaufpreis enthalten
* Kaminofen im Wohnbereich
* Kachelofen im Esszimmer
* Einzelgarage
* Photovoltaikmodule auf Dachflächen vorhanden
* Unmittelbare Nähe zu den Bahngleisen

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Stephanskirchen bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Haus mit großzügigem Grundstück mit 703 m² und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Die Immobilie besteht aus einem älteren Gebäudeteil aus der Zeit um die 1930er Jahre (genaues Baujahr unbekannt) sowie einem späteren Anbau, der ca. 1950 und 1970 erfolgte und einer Aufstockung die 1995 ergänzt wurde.
Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 183 m², verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Familien und eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus für Jung und Alt, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur individuellen Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen, die vorhandenen Flächen an die individuellen Bedürfnisse und Wohnvorstellungen anzupassen.
Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich, ein separates Esszimmer, die Küche sowie ein Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Badezimmer wurde bereits modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Ergänzt wird diese Ebene durch die Diele und den Zugang zur sonnigen Terrasse.
Im Obergeschoss stehen 3 weitere Schlafräume, ein Studio sowie ein separates WC zur Verfügung. Das Studio im Obergeschoss überzeugt durch seine großen Fensterflächen, die für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen.
Zwei Balkone ergänzen das Raumangebot und bieten zusätzliche Möglichkeiten, die Wohnbereiche nach außen zu erweitern. Die vorhandene Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Räume, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen bietet. Ob Spielbereich für Kinder, Gemüsebeet, gemütliche Sitzplätze oder eine Neugestaltung der Außenanlagen – hier lassen sich unterschiedliche Vorstellungen verwirklichen. Die Terrasse bietet einen schönen Platz, um die Zeit im Freien zu genießen, und bildet eine angenehme Verbindung zwischen dem Wohnbereich und dem großzügigen Garten. Eine Einzelgarage ist ebenfalls vorhanden und ergänzt das Angebot um eine praktische Unterstellmöglichkeit für ein Fahrzeug.
Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem ordentlichem, aber teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere der ältere Gebäudeteil bietet Raum für eine zeitgemäße Überarbeitung. Je nach persönlichen Ansprüchen und künftigem Nutzungskonzept können verschiedene Maßnahmen sinnvoll sein, um das Haus gestalterisch und technisch an heutige Wohnstandards anzupassen.
Für Käufer, die bereit sind, eigene Ideen und Investitionen einzubringen, bietet das Objekt die Möglichkeit, ein individuelles Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu den Bahngleisen, die direkt an dem Grundstück verlaufen. Daher ist mit entsprechenden Geräuschimmissionen durch den Bahnverkehr zu rechnen.
Dieses Einfamilienhaus bietet eine Kombination aus großzügiger Wohnfläche, einem weitläufigen Garten, einer Einzelgarage und vielseitig nutzbaren Räumen. Die Verbindung des älteren Gebäudebestands mit dem Anbau/Aufstockung aus ca. 1995 schafft eine interessante Ausgangsbasis für Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen und bereit sind, diese nach ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

sonstige Angaben

Befeuerung/Energieträger: Strom
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 283,50 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: H
Heizungsart: Elektro-Heizung
Baujahr: 1935

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

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!

Die in den Visualisierungen/Fotos dargestellte Einrichtung/Möbel/Autos sind beispielhaft und nicht im Kaufumfang enthalten.

Hinweis zur Bildbearbeitung: Die im Exposé enthaltenen Fotografien wurden teilweise in Ausrichtung und Helligkeit optimiert. Die dargestellten Räumlichkeiten und baulichen Gegebenheiten wurden dabei nicht verändert.

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die Provision errechnet sich aus dem beurkunden Kaufpreis. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.

Impressionen



















