

# \*\*\*Familienraum\*\*\* - Energieeffiziente attraktive Doppelhaushälfte am Schloßberg



Lilienstraße XX  
83071 Stephanskirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 143,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR  
Scout-ID: 156934814



#### Ihr Ansprechpartner:

Hauser Immobilien GbR  
Frau Brigitte Hauser  
E-Mail: [immobilien@hausergmbh.de](mailto:immobilien@hausergmbh.de)  
Tel: +49 8031 2215738  
Mobil: +49 173 3778678  
Web: <http://www.team-hauser.eu>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	384,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	134,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Baujahr:	2002
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Endenergieverbrauch:	44,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2002
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 2,38 % inkl. MwSt.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 2,38% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer des notariellen Kaufpreises durch den Käufer zur Folge hat. Diese ist fällig und zahlbar nach Vertragsabschluss. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

## \*\*\*Familienraum\*\*\* - Energieeffiziente attraktive Doppelhaushälfte am Schloßberg



Lilienstraße XX  
83071 Stephanskirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 143,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese attraktive familienfreundliche Doppelhaushälfte wurde 2002 in hochwertiger Niedrigenergie-Holzständerbauweise errichtet.

Bereits beim Eintreten fühlt man sich sofort wohl - die Wohnräume mit einer durchschnittlichen Raumhöhe von 2,60 m mit Sichtholzbalken strömen eine warme angenehme Atmosphäre aus.

Für Kinder und Jugendliche eignet sich das ausgebaute Dachstudio mit Balkon und eigenem Bad als herrlicher Rückzugsort.

Insgesamt eine Immobilie mit viel Liebe zum Detail in der eine Familie ein reizendes Domizil findet.

### Ausstattung:

Vom Windfang aus gelangen Sie in den großzügigen teilweise durch bodentiefe Fensterfronten lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche. Diese verfügt über eine gepflegte vollausgestattete Einbauküche.

Ein weiteres Highlight ist ein vorhandener Kachelofenanschluss. Dieser schafft die Möglichkeit einen Kaminofen zur zusätzlichen Wärmegegewinnung anzuschließen, um in den Wintermonaten außerdem Wärme und Atmosphäre in Ihr neues Zuhause zu zaubern.

Ein geräumiges Gäste-WC rundet das Angebot dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Wohn-/Schlafräume, wovon einer über Zugang zum Südbalkon mit herrlichem Bergblick verfügt, sowie ein großes hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne, und separater Dusche.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und verfügt über ein weiteres Bad mit Dusche.

Die Böden sind im Erdgeschoss mit Cottofliesen, in den Obergeschossen mit Ahornparkett belegt.

Im Kellergeschoss sind zwei Abstellräume, ein Hauswirtschaftsraum und ein Heizungsraum mit direkt angebundenen Pelletslagerraum untergebracht.

Die Pelletheizung mit Solarunterstützung sorgt kostengünstig und umweltfreundlich für ausreichend Heizwärme und Warmwasser. In Kombination mit der nachhaltigen Holzständerbauweise und der Einlassdämmung ergibt sich energetisch ein hervorragender zeitgemäßer Zustand. Die Heizung wurde 2024 generalüberholt.

Die Böden im Kellergeschoss sind komplett mit Fiesen ausgestattet.

Eine Einzelgarage, ein Schuppen sowie ein Carport mit Zugang zum Garten runden das Platzangebot ab.

### Lage:

Der Ortsteil Schloßberg/Stephanskirchen gehört zu den beliebtesten Wohngegenden im Rosenheimer Umland.

Hier kann man Lebensqualität pur und eine perfekte Infrastruktur genießen.

Das Stadtzentrum von Rosenheim ist nur ca. 3 km entfernt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Metzgerei, Supermärkte, Banken, Post, Apotheken, Bushaltestelle, Kindergarten und Grundschule sind in unmittelbarer Nähe der Immobilie vorhanden.

Weiterführende Schulen sowie eine Fachhochschule befinden sich in Rosenheim.

Das Freizeitangebot in der Umgebung ist sehr vielfältig. Im Sommer laden zahlreiche Seen zum Baden ein. Die bayrischen Berge wie Hochries, Kampenwand, Wendelstein liegen ebenfalls "vor der Haustür".

Der Autobahnanschluss nach München, Salzburg und Innsbruck ist in ca. 10 Minuten erreichbar.

### Sonstiges:

Wir bieten diese Immobilie im Alleinauftrag an!

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben, vereinbaren Sie einfach einen Termin mit uns, damit Sie sich von der Attraktivität und dem Potential der Immobilie selbst überzeugen können.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und den uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen gemacht.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

# \*\*\*Familienraum\*\*\* - Energieeffiziente attraktive Doppelhaushälfte am Schloßberg



Lilienstraße XX  
83071 Stephanskirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 143,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



Hausansicht Süd



Südterrasse mit Markise



Reizender Garten



Wohnbereich (1)

# \*\*\*Familienraum\*\*\* - Energieeffiziente attraktive Doppelhaushälfte am Schloßberg



Lilienstraße XX  
83071 Stephanskirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 143,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



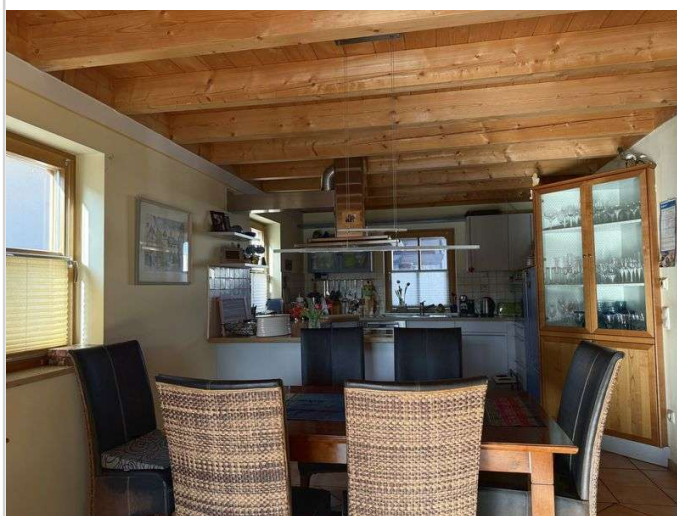
Wohnbereich (2)



Wohnbereich (3)



Wohnbereich (4)



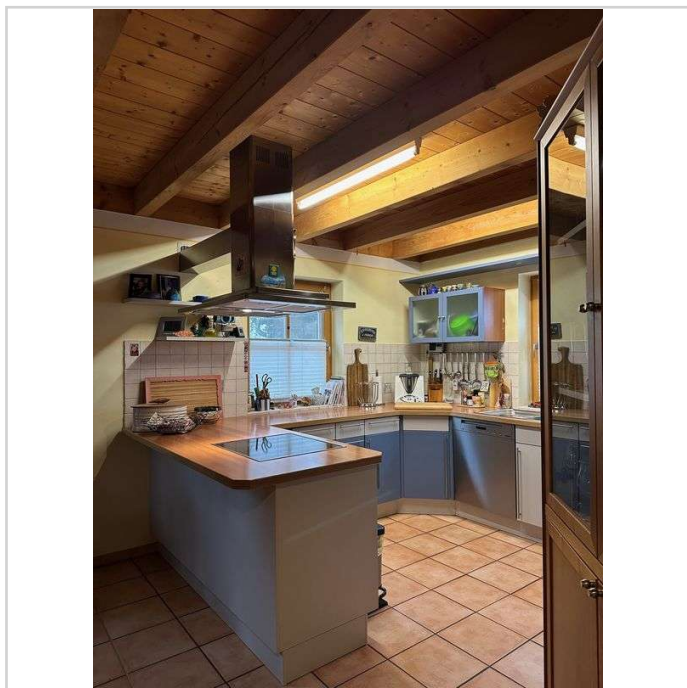
Essbereich mit offener Küche

# \*\*\*Familienraum\*\*\* - Energieeffiziente attraktive Doppelhaushälfte am Schloßberg

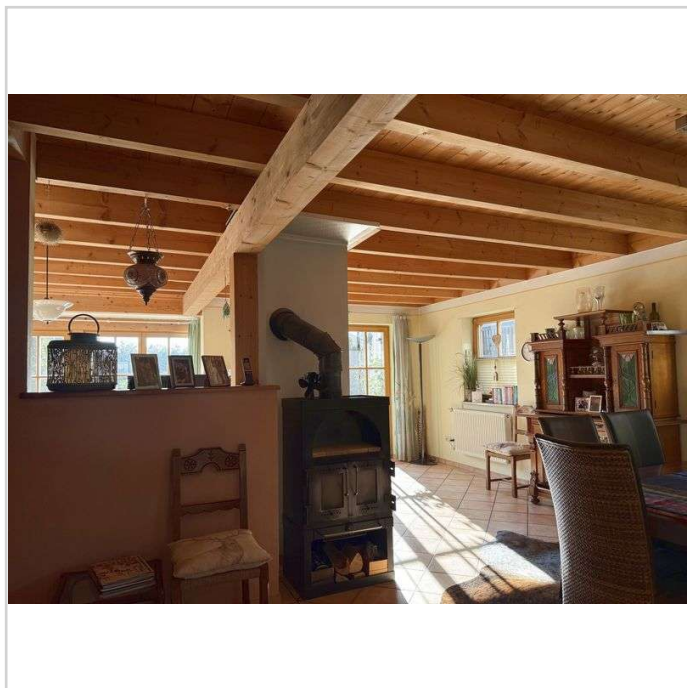


Lilienstraße XX  
83071 Stephanskirchen

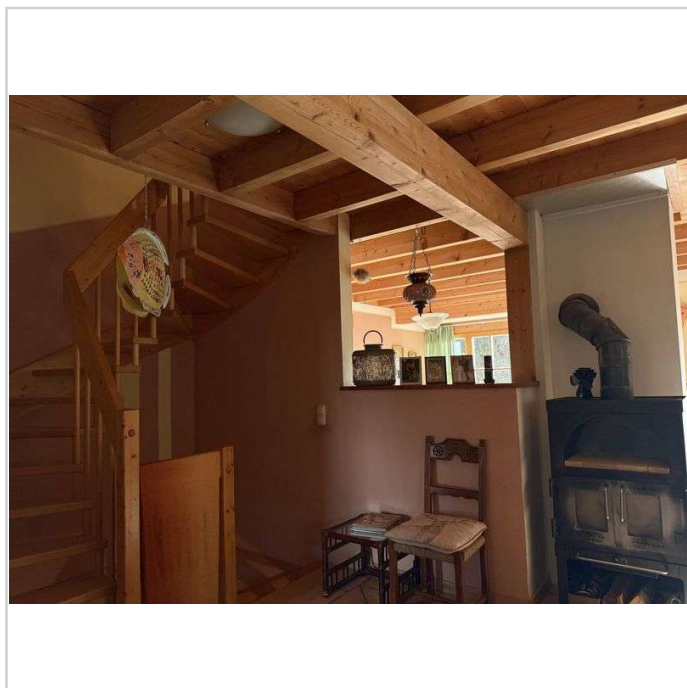
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 143,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



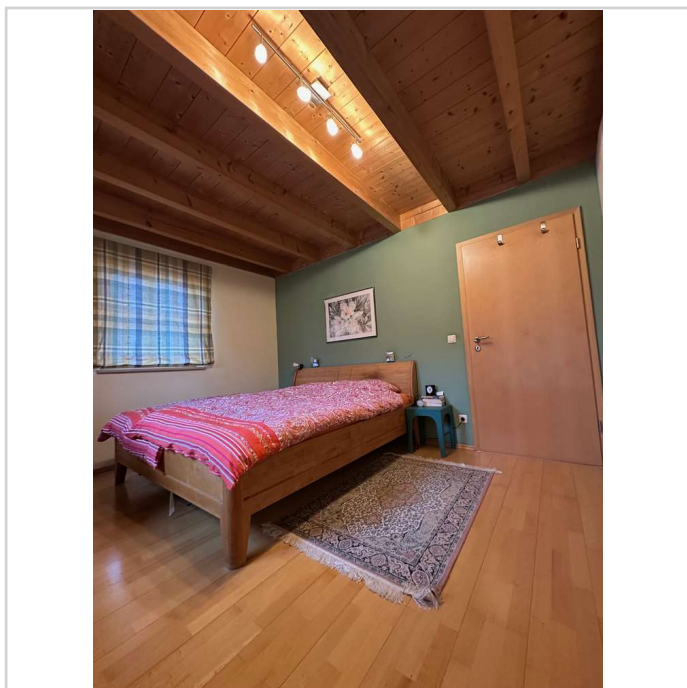
Vollausgestattete EBK



Kachelofenanschluss



Aufgang zum OG



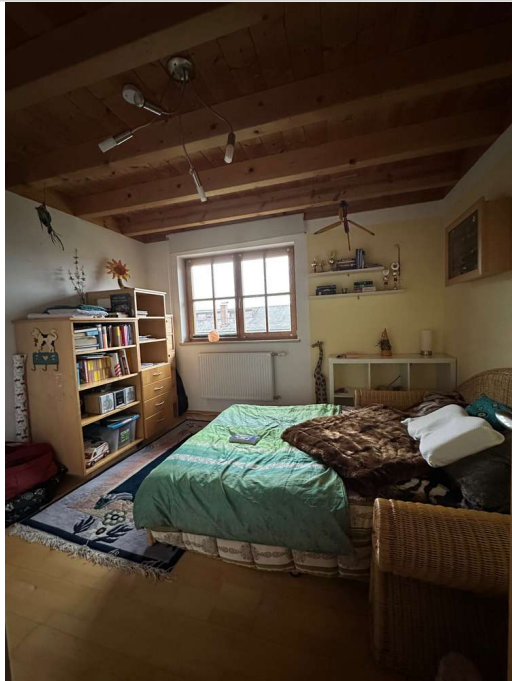
Schlafzimmer

# \*\*\*Familienraum\*\*\* - Energieeffiziente attraktive Doppelhaushälfte am Schloßberg

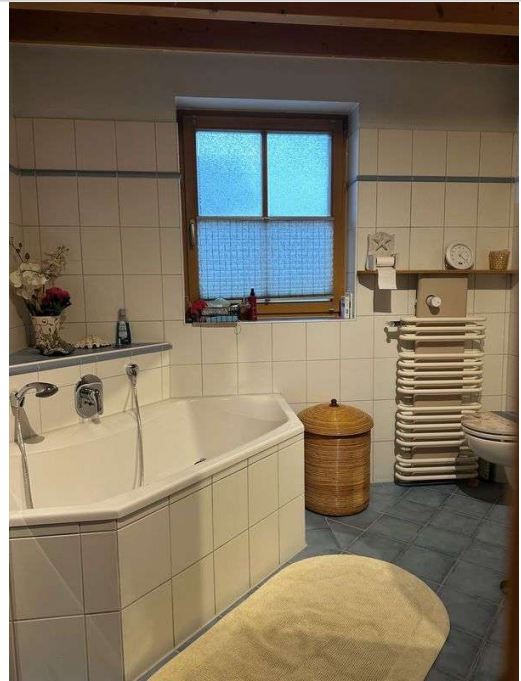


Lilienstraße XX  
83071 Stephanskirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 143,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



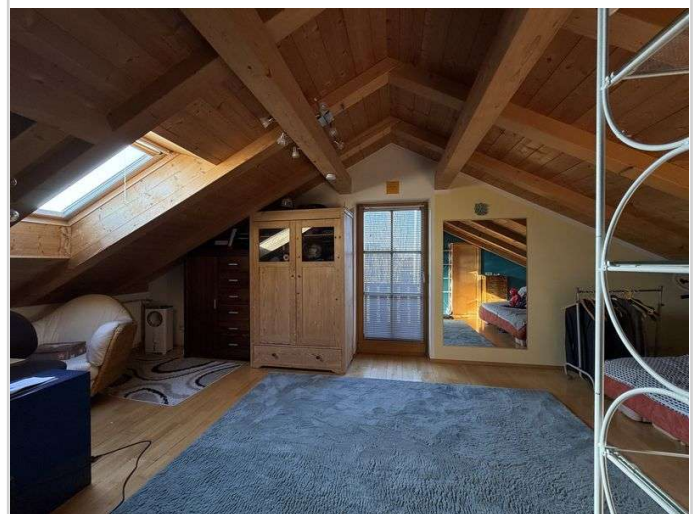
Kinderzimmer



Bad (1)



Bad (2)



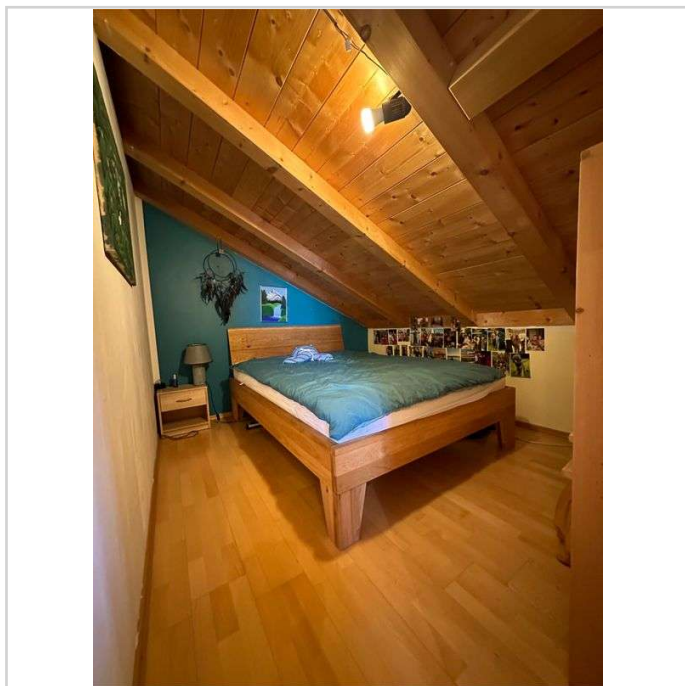
Dachstudio mit Balkon

## \*\*\*Familienraum\*\*\* - Energieeffiziente attraktive Doppelhaushälfte am Schloßberg

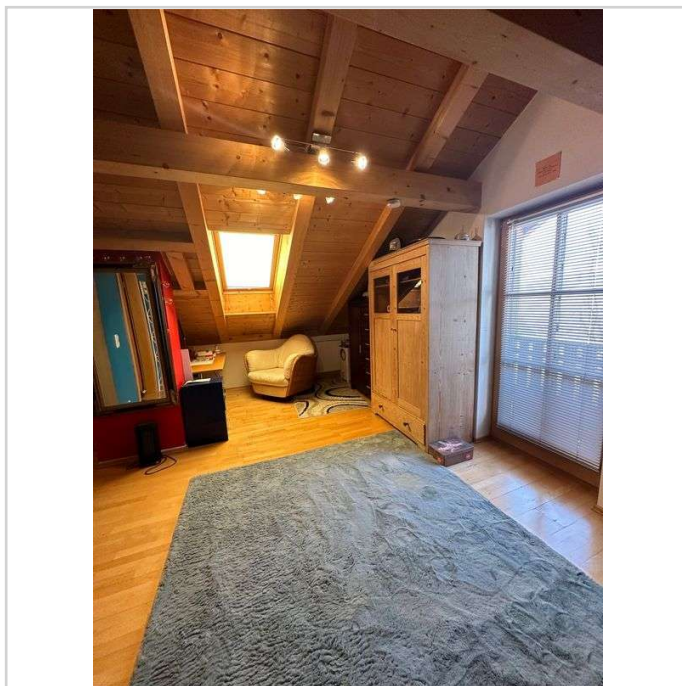


Lilienstraße XX  
83071 Stephanskirchen

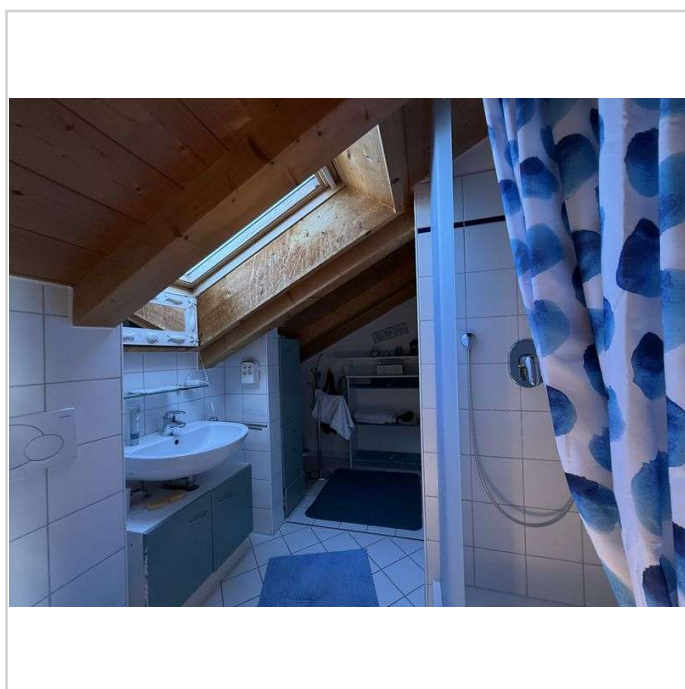
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 143,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR



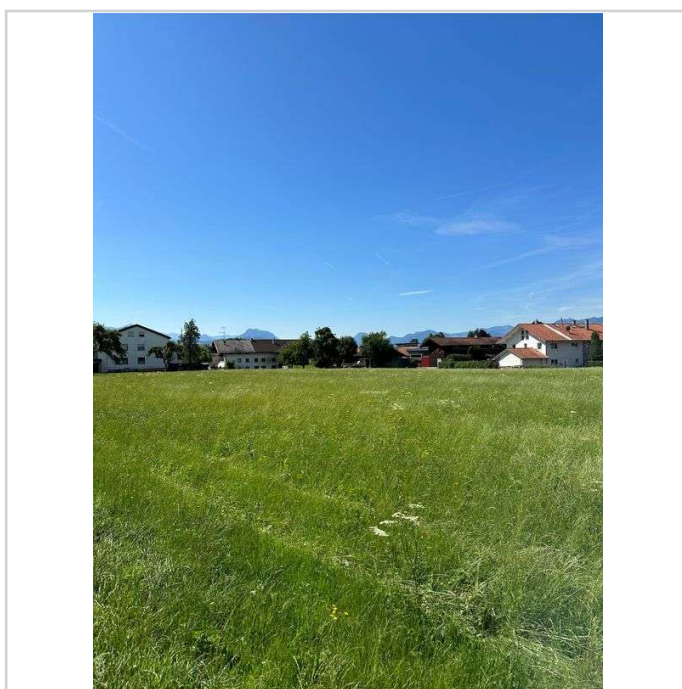
Schlafen DG



Arbeiten DG



Duschbad DG



Die Umgebung

### \*\*\*Familienraum\*\*\* - Energieeffiziente attraktive Doppelhaushälfte am Schloßberg



Lilienstraße XX  
83071 Stephanskirchen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 143,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 795.000,00 EUR

