

IM PLUS®
Immobilien

EXKLUSIV

EXPOSÉ

MODERNES, NEUES

WOHLFÜHL

HAUS MIT CHARME

ECKDATEN

Im Folgenden sind die wichtigsten Eckdaten des Hauses für Sie zusammengefasst:

Objektart	■	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	■	2009
Zimmer / Räume	■	6
Wohnfläche	■	ca. 240 m ²
Grundstück	■	1.000 m ²
Zustand	■	neuwertiger Zustand
Bezugstermin	■	nach Vereinbarung
Garage	■	2 Garagen / 2 Stellplätze
Einbauküche vorhanden	■	ja, inklusive
Heizungsart	■	Gas Brennwerttherme
Kellerräume	■	5
Balkone	■	2
Lage	■	sonnig, ruhig, grün, schön
Nachbarschaft	■	gediegen, freundlich, solide, ruhig
Einkaufsmöglichkeiten	■	5 Autominuten
Kaufpreis	■	1.249.000,- EUR
Käuferprovision	■	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

WOHNEN IN ROSENHEIM

im schönen Oberbayern



ALPENVORLAND

Rosenheim, Bad Aibling, Traunstein und Wasserburg, um nur einige bekannte Orte zu nennen, gehören zu den Anziehungspunkten für Urlauber und Geschäftsleute aus ganz Deutschland. Diese Mittelzentren verfügen über genügend Infrastruktur um sorgenfrei leben zu können.

TRADITION

Tradition heißt: Am Leben teilnehmen. Viele kleinere Feste und Aktivitäten finden das ganze Jahr über in dieser Gegend statt. Ob Sie Flohmärkte lieben, oder lieber in einem zünftigen Festzelt feiern ist Geschmackssache. Gelegenheiten hierfür finden Sie eine ganze Reihe.

NATURBELASSENHEIT

Die umliegenden Berge, die glasklaren Seen, die natürlichen Bäche und die bewirtschafteten Wiesen prägen nicht nur die Landschaft sondern auch die lebenswerten Menschen.

SEEN UND BERGE

Im Chiemgau gibt es rund 250 Seen. Vom Bayrischen Meer, dem Chiemsee, über den Tegernsee oder den Simssee. Jeder dieser Seen bietet wunderbare Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.



STEPHANSKIRCHEN

Das Freizeitangebot ist aufgrund der nahen Lage zu verschiedenen Seen und zu den Bergen recht groß. Stephanskirchen - Schönheit am Inn, südliches Flair, viel Atmosphäre, Brauchtum und bayerische Lebensart. Ein Ortsbild wie im Bilderbuch, umgeben von den malerischen Bergen des Voralpenlandes, dem „bayerischen Meer“ im Chiemgau, den Uferauen von Mangfall und Inn, im kulturellen Zentrum des Städtedreiecks München-Salzburg-Innsbruck. So lässt sich diese Gegend am besten beschreiben.



Ob zum Wandern in die Berge, zum Baden an die vielen Seen der Umgebung oder zum Bummeln in die Stadt. Das nahe gelegene Rosenheim bietet unzählige Möglichkeiten, die Seele richtig baumeln zu lassen. Auch Brauchtum und Tradition werden hier unverfälscht gelebt in Trachten- und Schützenvereinen, in Chören oder bei den heimischen Blaskapellen.



VERKEHRSANBINDUNG

Sie erreichen Rosenheim in gut 8-10 Minuten. Die Autobahn A8 nach München und Salzburg in weniger als 15 Autominuten. Zum Flughafen nach München sind es ca. 60 Minuten. Vom Rosenheimer Bahnhof fahren im 20 Minutentakt Züge nach München oder Salzburg.

LÄNDLICH - RUHIG - SONNIG

Nah der Stadt



Das Haus liegt ca. 2 km nördlich von Stephanskirchen und Rosenheim.

Der Ort zählt heute knapp über 7.000 Einwohner und ist aufgrund der geringen Entfernung zu Rosenheim

und Wasserburg ein beliebter Wohnort in der Region.

Die Nähe zu den verschiedenen Seen wie z.B. dem Simssee oder dem Rinser See macht diese Lage unheimlich attraktiv. Zum an-

deren sind zum Beispiel in der näheren Umgebung 5 Gymnasien vorhanden und bequem erreichbar. Auch zur Autobahn sind es nur wenige Minuten.



Freizeitangebote

Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel Tennis- und Sportplätze und große Baggerseen laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Selbstverständlich darf man für Naturliebhaber die kurzen Wege in die nahe liegende Bergwelt nicht vergessen.

Das beliebte Wendelstein/Sudelfeldgebiet, das Hoheck in Oberaudorf und der bekannte Samerberg sind nur einen Katzensprung entfernt und dort kann man im Sommer wie im Winter sämtliche Freizeitmöglichkeiten genießen, wie z.B.

- Wandern
- Schwimmen
- Radfahren
- Reiten
- Mountain-Biken
- Skifahren
- Langlaufen
- Drachenfliegen
- Gleitschirmfliegen

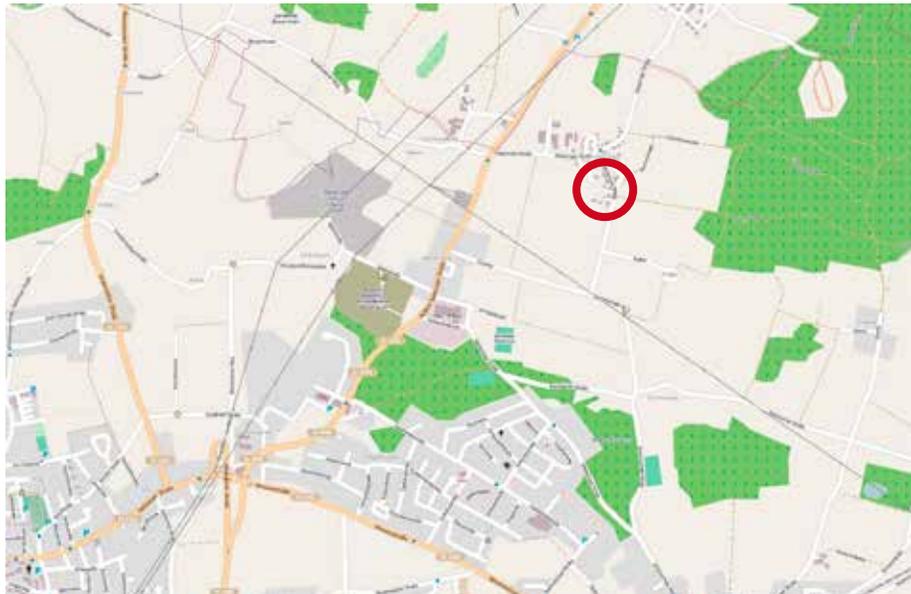
um nur einige Beispiele zu nennen. Selbst die Berge im nahen Tirol sind von hier aus in ca. 30 Minuten erreichbar.

LEBEN OHNE KOMPROMISSE

Die Wohnlage

Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke ist Stephanskirchen ein kleiner aber feiner Wohnort mit vielen Facetten. Der Dorfkern beinhaltet viele Geschäfte für den täglichen Bedarf. So sind einige Supermärkte und viele weitere Geschäfte im Ort vorhanden.

In ca. 3 km Entfernung sind zwei Kindergärten und eine Grundschule zu finden. Mehrere weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Rosenheim und in

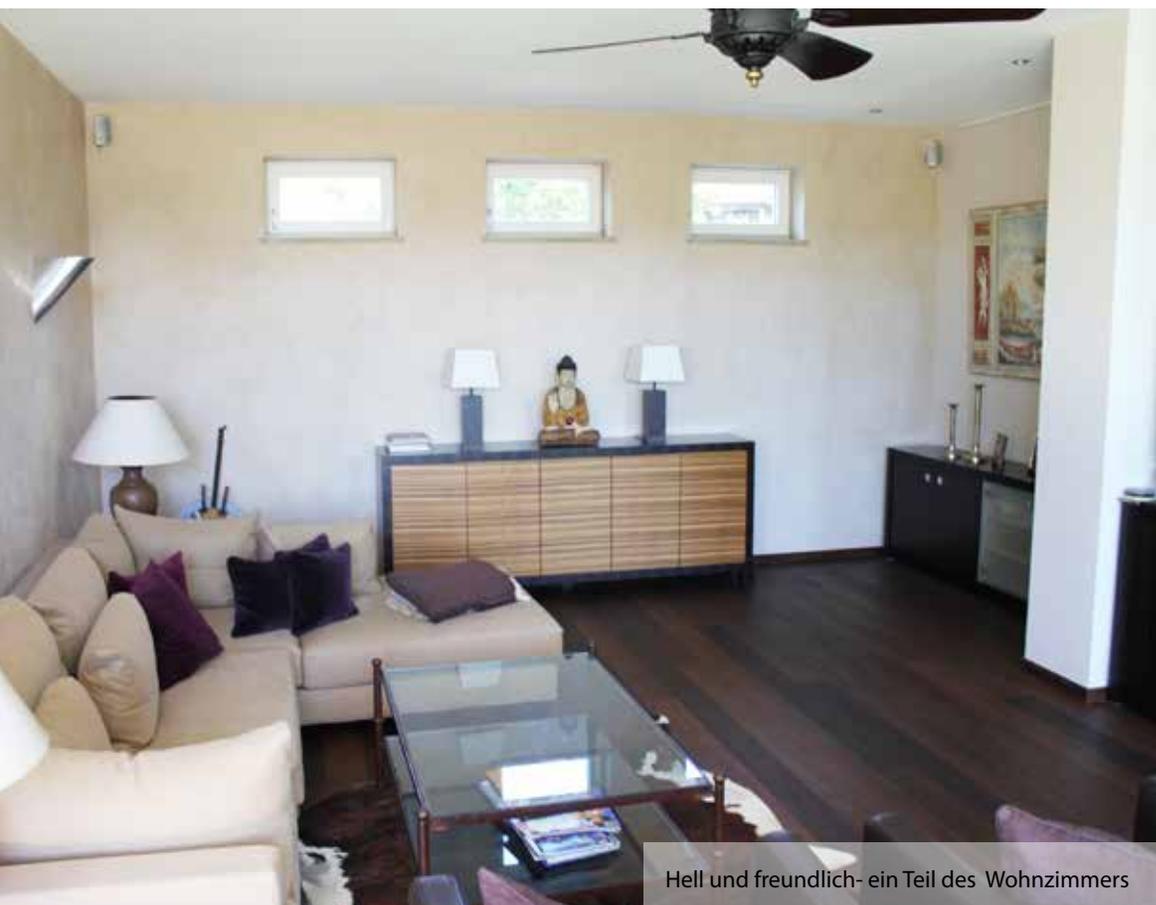


Wasserburg. Große Geschäfte, Restaurants, Ärzte, alle Banken und viele Unternehmen finden Sie ebenfalls in Rosenheim mit seinen knapp 60.000 Einwohnern. Zudem verfügt Rosenheim über eine bildschöne Fußgängerzone.

Das Haus befindet sich in einem kleinen Ortsteil von Stephanskirchen, ca. 2 km in Richtung Bad Endorf, umgeben von Wiesen, Wäldern und Feldern.

Die Lage ist ruhig und enorm sonnig. Vom Grundstück aus haben Sie

einen wunderschönen Weitblick in die Umgebung auf Dörfer, Kirchen, Wege und vor allem die Berge. Klasse! Radfahren, Spaziergehen, mit dem Hunde laufen, das ist hier alles unkompliziert möglich. In diesem kleinen Weiler können Ihre Kinder ungestört und behütet spielen.



Hell und freundlich- ein Teil des Wohnzimmers



Die zweite überdachte Terrasse mit Grillstation, Musik und Heizung

Ein bildschönes Haus, ein durchdachter und praktischer Grundriss, hoher Komfort und eine hochwertige Ausstattung. So ist dieses Haus in wenigen Worten zu beschreiben.

EINE SELTENE ELEGANZ

Mit viel Liebe, Geschick und Erfahrung wurde dieses wunderschöne Haus 2009 aufwendig erbaut.

Beachtenswert ist vor allem die Tatsache, dass der Bauherr über eine hohe Maß an Geschmack und Detailverliebtheit besaß.

Ihr künftiger Wohnraum verwirklicht sich in insgesamt sieben Räumen:

Einem riesigen Küchenbereich mit Esszimmer, einem außergewöhnlich großem Wohnbereich mit Zugang zu allen Terrassen, einem Bad der Extraklasse mit einem herrlichen Bergblick und vielen persönlichen Zimmern, die jedes für sich ein kleines Refugium darstellen.

Das Haus besticht durch die enorme Helligkeit in den einzelnen Räumen. Im Erdgeschoss ist der gesamte Wohn- und Küchenbereich mit Fenstertüren versehen.

Praktisch von jedem Meter der Wohnräume und der Küche gelangen Sie auf die riesige Terrasse.

Im Obergeschoss ist die genauso. Jedes Zimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon.

Noch schöner ist der Bereich des Bades. Hier vertieft sich der Balkon Richtung Süden und öffnet den Blick direkt in die Chiemgauer Berge.



Der Blick vom Wohnzimmer in den Garten

OFFEN UND HELL



Allein der Eingangsbereich bringt die Menschen zum Staunen. Der Zugang zum Haus ist breit und freundlich gepflastert. Bevor Sie das Haus betreten, werden Sie von dem einzigartigen Eingangsporta

geistert sein. Dieser Bereich der Villa wirkt äußerst repräsentativ.

Im Haus empfängt Sie eine elegante Diele mit verglaster Garderobe und bildschöner Glastüre. Dahinter öffnet

sich der helle und freundliche Wohn-Küchenbereich mit einem herrlichen Essplatz.



DER ESSPLATZ STEHT IM MITTELPUNKT

Das Esszimmer. Ein Herzstück von vielen. Allein dieser Bereich ist über 35m² groß. Wer gerne zu Hause Gäste empfängt wird diesen Raum lieben. Mittig und zentral ist der Esstisch platziert. Offen zur Küche und

gemütlich am Kamin. Dieser Bereich bildet eine gerade Achse von der Eingangstür zu den beiden Fenstertüren, die auf die Sonnenterrasse führen. Links neben dem Esszimmer befindet sich die offene und kommuni-

kationsfördernde Küche mit zwei Tresen. Familie und Gäste haben einen guten Überblick über Ihre Kochqualitäten. Auch von der Küche führt eine Tür auf die große Terrasse.

MATERIALIEN DIE BEGEISTERN



Praktisch, offen, hell und familienfreundlich. Nur einige Attribute die das Haus besitzt. Die Immobilie ist perfekt für zwei bis vier Personen geplant und konzipiert worden. Die Küche hat eine gut nutzbare Größe und ist offen zum Essplatz ausgerichtet. Sowohl an der Seite der Küche als auch am Kochbereich sind kommunikative Essplätze mit Barhockern vorhanden.

Die Küche der Firma Leicht ist mit vielen Extras ausgestattet. Unter anderem mit einen Wein- oder Getränkekühlschrank, Fernseher sowie einem Dampfgarer. Aufgrund der offenen Bauweise

verläuft der Übergang von der Küche zum Esszimmer und weiter zum Wohnbereich fließend. Zwei Stufen und der Kamin trennen den Wohnbereich optisch und gestalterisch. Der Kamin ist von beiden Seiten aus verglast. Der Wohnbereich bietet Ihnen gute Stellmöglichkeiten für einen Schrank oder einige Sideboards. Auf jeden Fall gelungen ist der Zugang zur Terrasse und zum dekorativen Innenhof. Dieser ist erlesen ausgestattet und bietet Ihnen im Sommer einen schattigen Platz und in lauen Nächten einen gemütlichen Ort für Feste oder zum Abendessen.







**DIE NATUR ATMEN -
DIE SICHT GENIESSEN**





Ausschnitt der Dusche



MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

Im Obergeschoss setzt sich die großzügige und freundliche Raumaufteilung fort. Drei große Schlafzimmer sind hier vorhanden. Alle haben eine geschickte und zweckmäßige Raumaufteilung. Die Räume verfügen über einen offenen und gemütlichen Sichtdachstuhl. Alle Zimmer sowie das Bad verfügen über große Fenstertüren die sich zum umlaufenden Balkon öffnen. Von diesem nach Süden ausgerichteten Balkon haben Sie einen fantastischen Blick auf den Wendelstein und in

die Chiemgauer Alpen. Fantastisch!

Das Highlight im Obergeschoss ist sicherlich das Badezimmer. Hochwertig ausgestattet mit viel Geschmack zum Detail. Die Badewanne ist mittig im Raum platziert und bietet Ihnen aufgrund der großen Fenster den freien, im Gegensatz dazu jedoch nicht einsehbaren, Blick in die Berge. Eine Rarität ist neben der übergroßen Regenwalddusche, die beidseitige Waschtischanlage des Bades.

Für die Kinder oder für Ihre Gäste ist ein eigenes Bad vorhanden. Im Erdgeschoss ist selbstverständlich ein Gäste-WC.

Einige Ausstattungsdetails:

Die Fenster sind aus Aluminium und Holz, Dacheindeckung mit Keramikziegeln, Solaranlage für die Heizung, Fussbodenheizung und Geräte mit Gewächshaus.



Blick in das Badezimmer



Das Haus verfügt über insgesamt drei Bäder. Ein Elternbad, ein Kinderbad und ein Gästebad im Souterrain. Dort wurde auch der Wellnessbereich installiert. Dieser Wohlfühlbereich ist mit einer Sauna und einer Dusche versehen. Auch ein WC steht zur Verfügung. Ebenso ist im Keller ein ansprechendes Gästezimmer vorhanden.

Ebenso praktisch ist das große Büro im Souterrain mit einem großen Fenster und eigenem Kellereingang. So ist es sogar möglich Kunden in diesem separaten Bereich zu empfangen.



Badewanne mit Bergblick

WÄRME UND BEHAGLICHKEIT UMWELTFREUNDLICH

Noch einige Worte zur Technik.

- Ziegelmassivbauweise mit 36,5 cm
- Dachrinnen in Kupfer und 200mm Dämmung des Dachstuhles
- Besonders hochwertiger Jacuzzi
- Bankirai-Holz-Terrassen im kompletten Südbereich
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Innenhof mit Natursteinpflaster
- Elektrisch verstellbare Jalousien
- Holzfussböden aus Thermoeiche und Vulkaneiche
- LED Beleuchtung im Treppenhaus
- zentrales Bose-Soundsystem im Haus und auf der Terrasse
- Wäscheabwurf vom OG in den Keller





VIELE GESICHTER

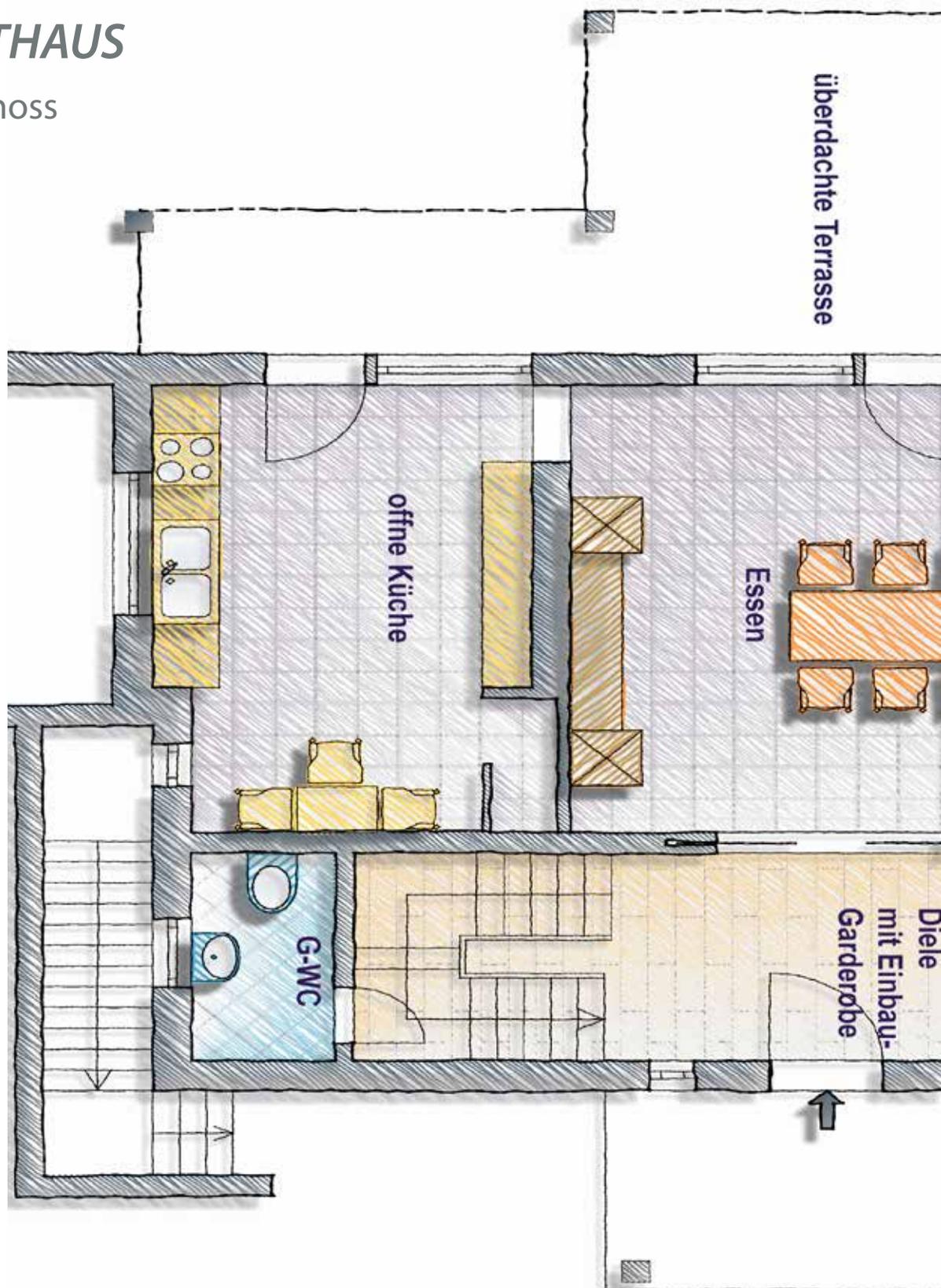
Dieses elegante Haus bietet Platz für eine junge Familie mit ein bis zwei Kindern. Die Kinderzimmer sind nahezu gleich groß und verfügen über einen Balkon sowie ein gemeinsames Badezimmer. Gerade die enorm kinderfreundliche Wohnlage ist ideal zum ungestörten Spielen im Freien. Auch für zwei Personen ist das Haus ausgelegt. Die nahe Entfernung nach Rosenheim und Stephanskirchen macht das Leben recht leicht.

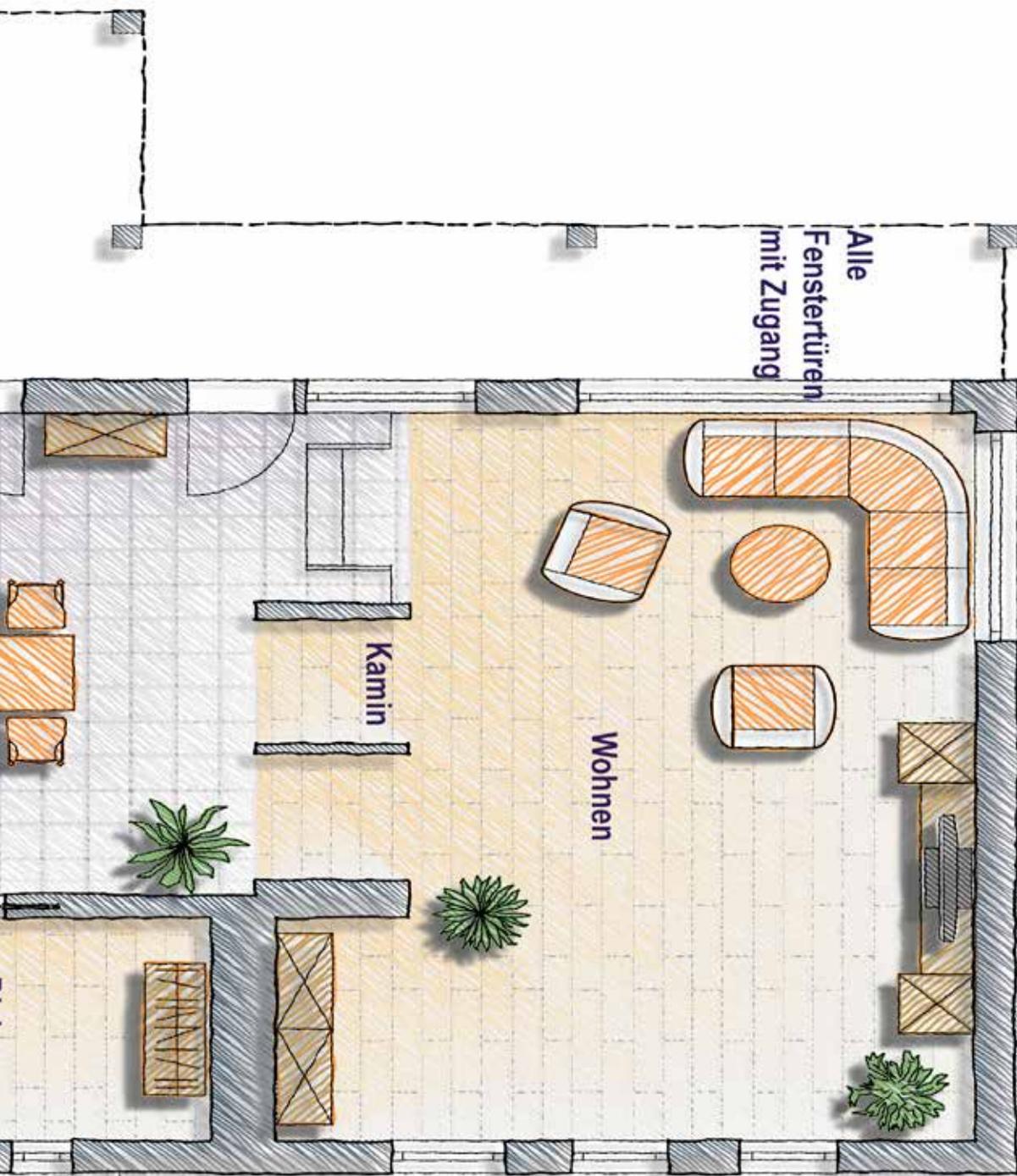


Grundrisse

HAUPTHAUS

Erdgeschoss



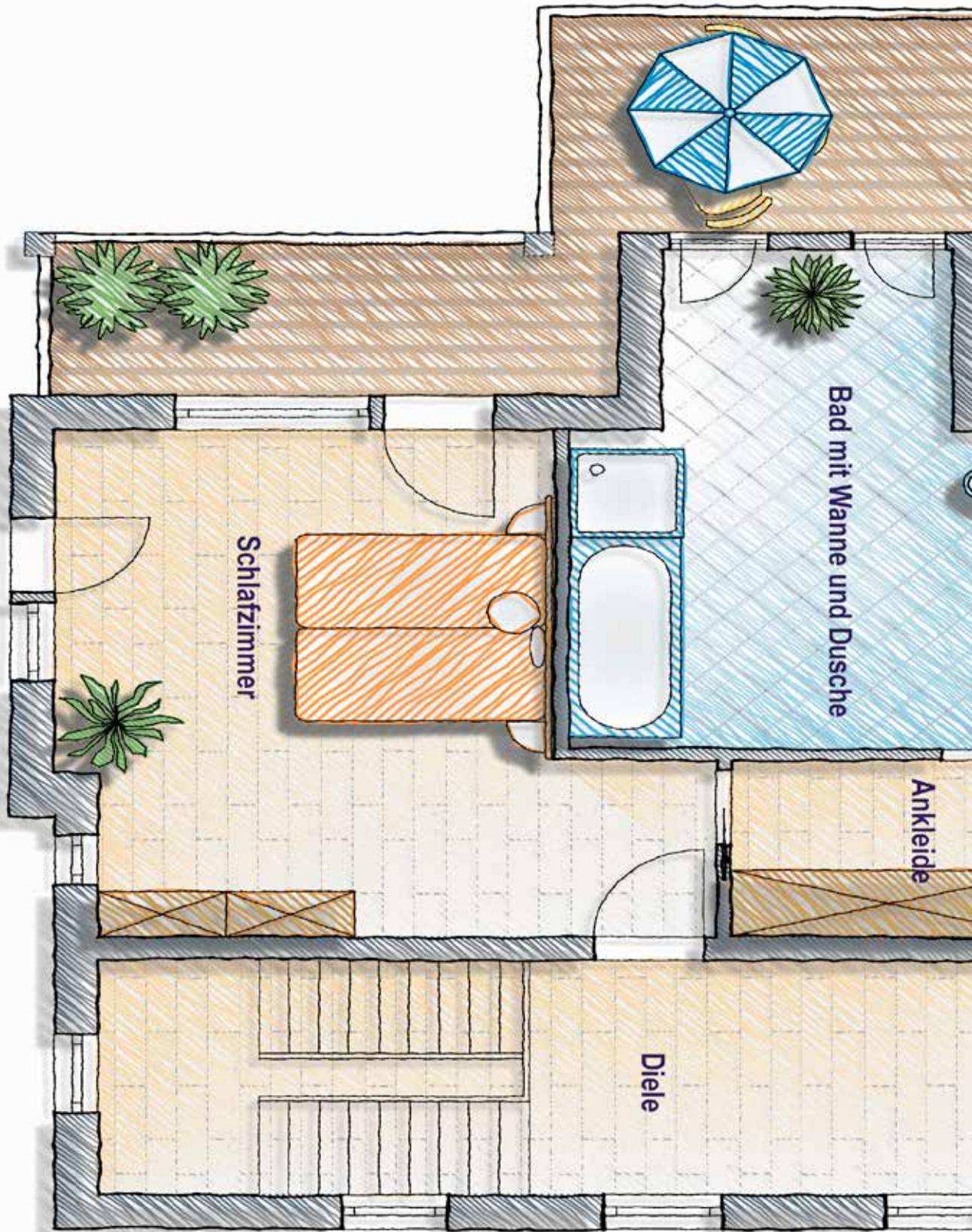


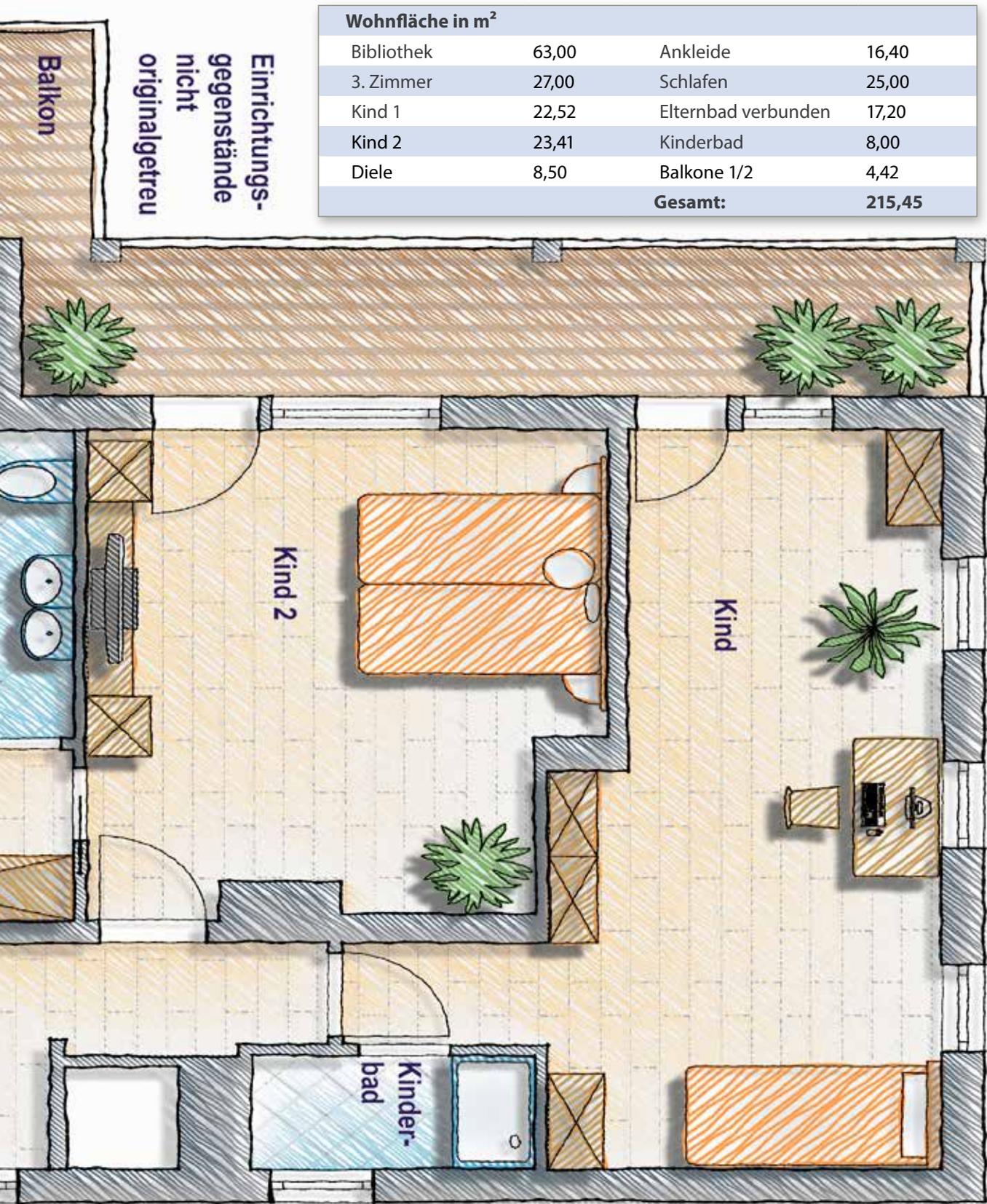
überdachter Freisitz mit Grillstation

Wohnfläche in m ²			
Wohnen und Musik	82,30	Abstellen/Speis	5,90
Kochen	69,00	Garderobe/Zimmer	10,50
Gäste WC	6,20	Terrasse 1/4	8,79
Diele	14,20	Terrasse 1/4	10,70
Arbeiten	17,70	Windfang	7,95
Gesamt:			233,24

HAUPTHAUS

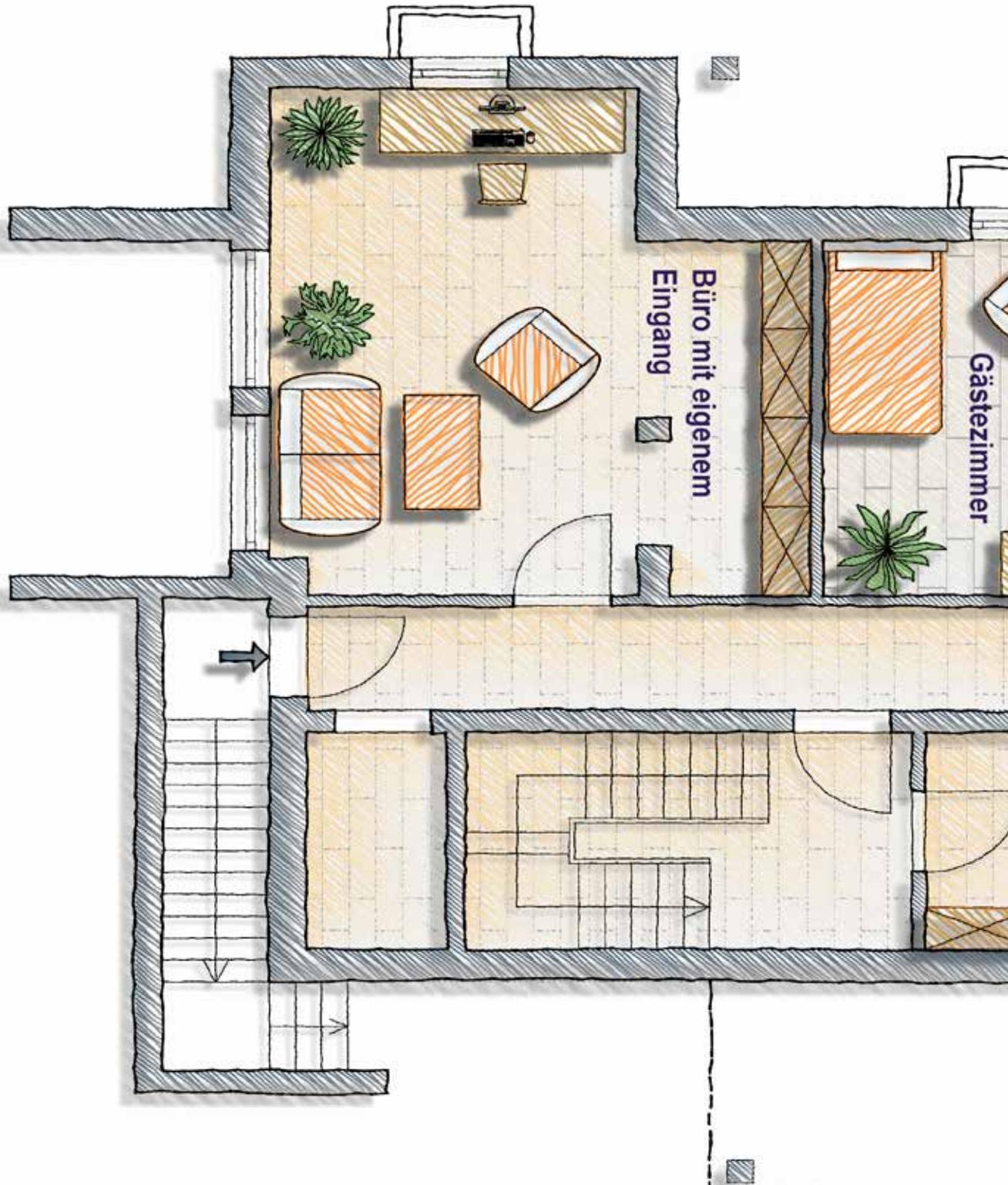
Obergeschoss



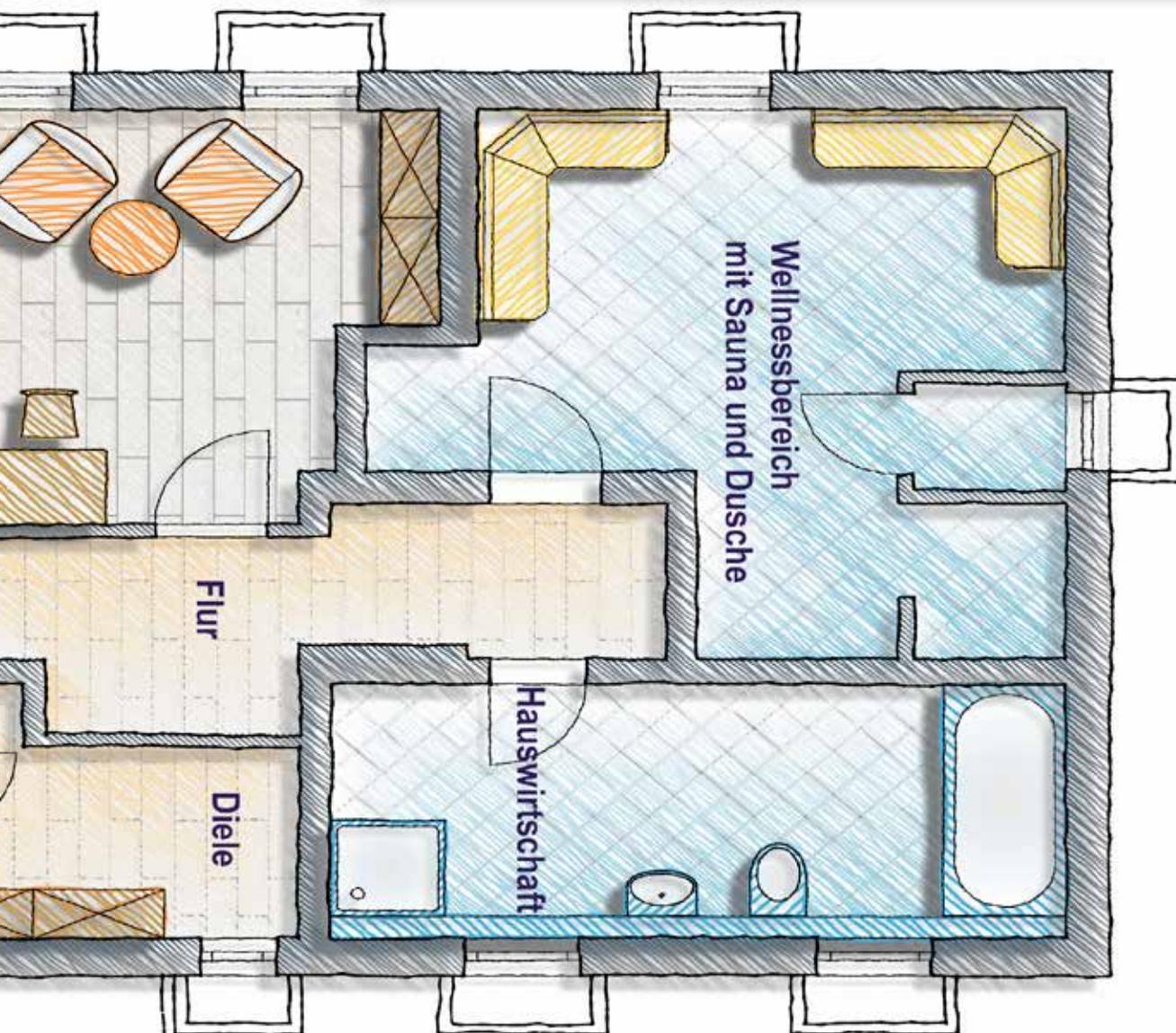


HAUPTHAUS

Keller



Wohnfläche in m ²			
Bibliothek	63,00	Ankleide	16,40
3. Zimmer	27,00	Schlafen	25,00
Kind 1	22,52	Elternbad verbunden	17,20
Kind 2	23,41	Kinderbad	8,00
Diele	8,50	Balkone 1/2	4,42
Gesamt:			215,45



 **IM PLUS**[®]
 Immobilien
Ihr **PLUS** bei Immobilien



IM PLUS Immobilien[®] GmbH

Kunstmühlstr. 17
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 1-0
Telefax 08031/22 036 113

Email info@implus-immobilien.de
Internet www.implus-immobilien.de

www.facebook.de/implusimmobilien
<http://gplus.to/implusimmobilien>

Wichtige Hinweise:

Auftrag: Diese Immobilie wird von uns im Alleinauftrag verkauft.

Gewährleistung: Alle Angaben sind vom Verkäufer und vom Käufer nachzuprüfen. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere colorierte Ansichten und Grundrisse verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. **Vertraulichkeit:** Alle Angaben sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Bei unbefugter Weitergabe an Dritte ist der Interessent oder Kunde schadenersatzpflichtig in Höhe der Gesamtprovision.

Vorkennntnis: Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bzw. die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Andernfalls ist in jedem Fall bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision zu zahlen. **Maklercourtage:** Bei Kauf erhalten wir vom Käufer 3% Maklercourtage + 19% Mwst. somit 3,57% von Kaufpreis. Diese ist 14 Tage nach Rechnungstellung zahlbar.

Nutzen Sie unser vielseitiges Marketing und unsere langjährige Erfahrung