

Kolbermoor

# Naturnah und dennoch zentral – ruhige DG-Wohnung mit Gartenanteil in einem Zweifamilienhaus

*Objektnummer: 26042001*



**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

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

Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Auf einen Blick

|              |                        |             |  |
|--------------|------------------------|-------------|--|
| Objektnummer | 26042001               | Kaufpreis   | 499.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 103 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Dachgeschoss   |
| Etage        | 2                      | Provision   | 2,975 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises   |
| Zimmer       | 3                      | Bauweise    | Massiv   |
| Schlafzimmer | 2                      | Nutzfläche  | ca. 70 m <sup>2</sup>                                      |
| Badezimmer   | 1                      | Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |
| Baujahr      | 1980                   |             |  |
| Stellplatz   | 1 x Carport            |             |  |

Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 134.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.02.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befeuerung                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1980                        |

Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



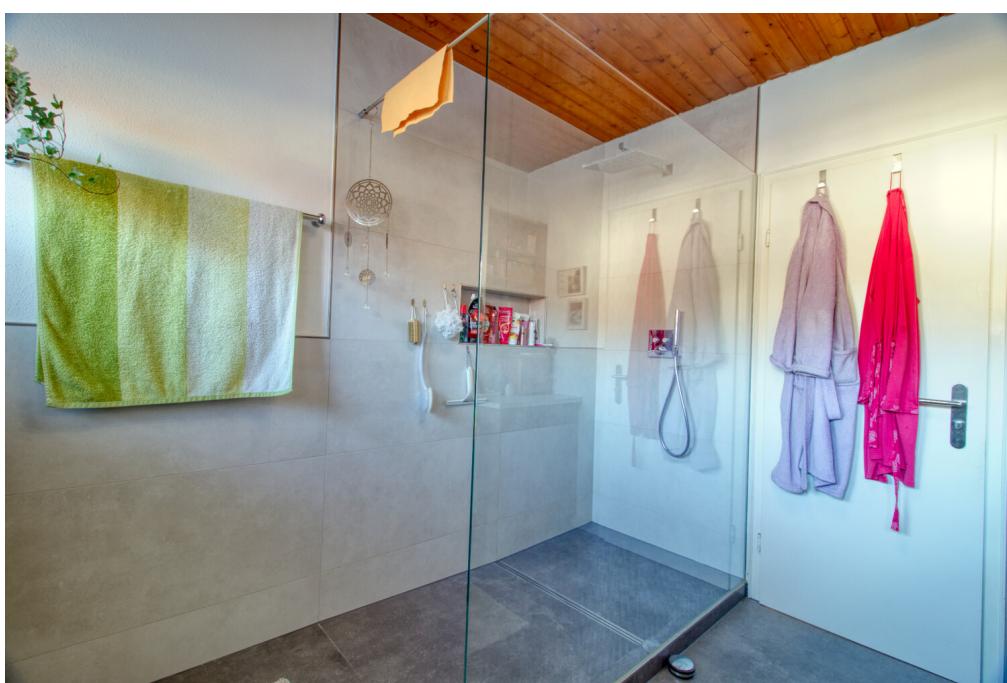
Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



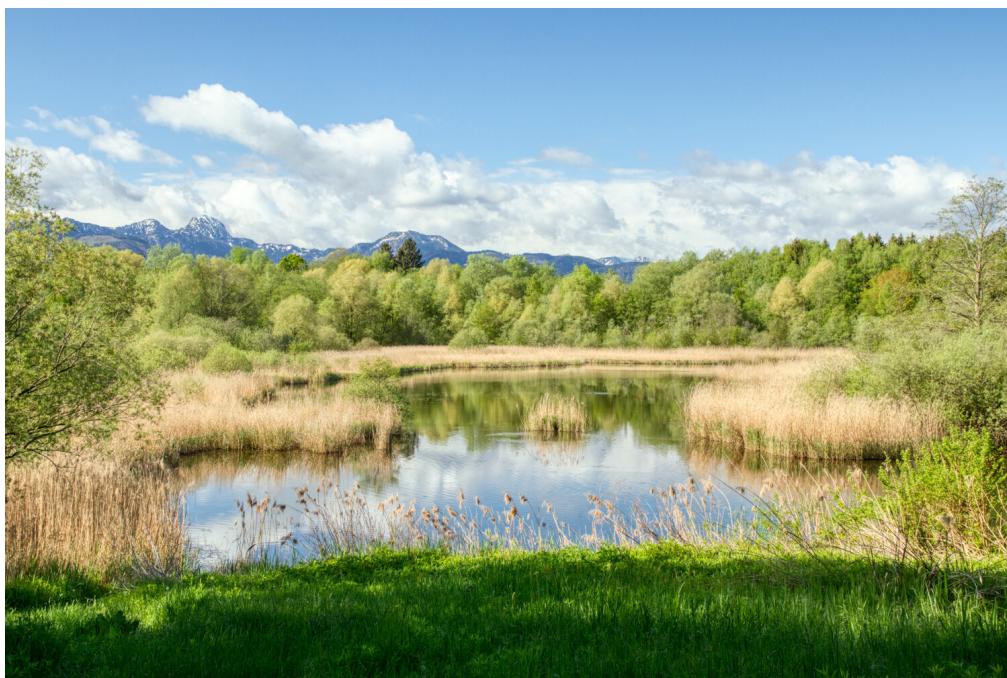
Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung im 1. OG eines 1979/1980 erbauten Zweifamilienhauses befindet sich in einer begehrten und beliebten Wohnlage in Kolbermoor - direkt am Naherholungsgebiet „Tonwerkweiher“ – sehr ruhig gelegen, aber dennoch nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt. Das Grundstück ist insgesamt 615 m<sup>2</sup> groß.

Das Gebäude wurde mit 30 cm starken Poroton-Ziegelwänden erbaut, Keller und Zwischendecken sind aus Stahlbeton. Die Raumhöhen liegen zwischen 2 und 3,5 m, nur die Küche hat einen Kniestock von ca. 1,5 m und auch die Speicherräume sind niedriger als 2 m. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan könnten Dachgauben nachgerüstet werden und auch die Aufstockung einer weiteren Etage wäre möglich.

Über das gemeinsame Treppenhaus gelangt man in die gepflegte, ca. 103 m<sup>2</sup> große Wohnung mit überdachtem Süd- und Westbalkon. In der Wohnung befindet sich ein Flur, ein Bad mit WC, ein separates WC, eine Küche mit Essbereich, ein sehr geräumiges und helles Wohn-Ess-Zimmer, zwei Schlafräume und mehrere Speicherräume – der ca. 25 m<sup>2</sup> große Speicherraum direkt neben dem Kinderzimmer könnte sehr gut als Büro oder Ankleidezimmer verwendet werden, da die Raumhöhe im mittleren Teil 2 m beträgt. Wohnzimmer und Südbalkon verfügen über einen attraktiven Bergblick. Zur Nordseite hat man einen freien Blick auf den Waldrand des Tonwerkweihers.

Mehrere Renovierungen wurden bereits durchgeführt. Hierzu zählen im Wesentlichen die Fenster (2011) sowie die Dachfenster, das Bad mit bodengleicher Dusche, die Heizkörper (2020) und die Ölheizung (2016) sowie die meisten Fußböden. Das Kinderzimmer mit Dachgaube und Balkon zur Westseite wurde erst 1988/1989 errichtet, das Dach wurde als Untersparrendämmung mit Glas- bzw. Mineralwolle gedämmt.

Zur DG-Wohnung gehören ein Carport sowie ein ca. 150 m<sup>2</sup> großer Gartenanteil auf der Süd-Westseite mit Gartenhaus und Veranda. Ferner gehören zur DG-Wohnung zwei gemauerte Kellerräume mit ca. 27 und 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ein Gemeinschaftskeller sowie der Wasch-Trockenraum kann von beiden Parteien genutzt werden.

Die max. verfügbare Internetgeschwindigkeit beträgt bei der Telekom 500 Mbit/s als Hybridanschluss, 250 Mbit/s als DSL-Anschluss. Fernsehempfang ist über eine Satellitenanlage sichergestellt. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem besonders ruhigen und beliebten Ortsteil von Kolbermoor nur wenige Meter vom Naherholungsgebiet „Am Tonwerkweiher“ entfernt. Die Umgebung ist mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut, wegen der angrenzenden Sackgasse gibt es so gut wie keinen Autoverkehr. Dennoch sind das Stadtzentrum, der Bahnhof, Schulen und Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten nur ca. 500 m entfernt und sehr gut zu Fuß erreichbar.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor**

## Weitere Informationen

Verfügbarkeit innerhalb von ca. 3-4 Monaten nach Unterzeichnung eines Kaufvertrags 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.

Alle Angaben ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. aus öffentlich zugänglichen Quellen (Katasteramt, Grundbuchamt, Bauamt usw.) stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

**Objektnummer: 26042001 - 83059 Kolbermoor**

## **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](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)