

Kolbermoor

# Gepflegtes Reihenhaus mit Renovierungsbedarf in ruhiger Wohnlage von Kolbermoor

Objektnummer: 26042006



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 275 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

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

**Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26042006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>499.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 112 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	175.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



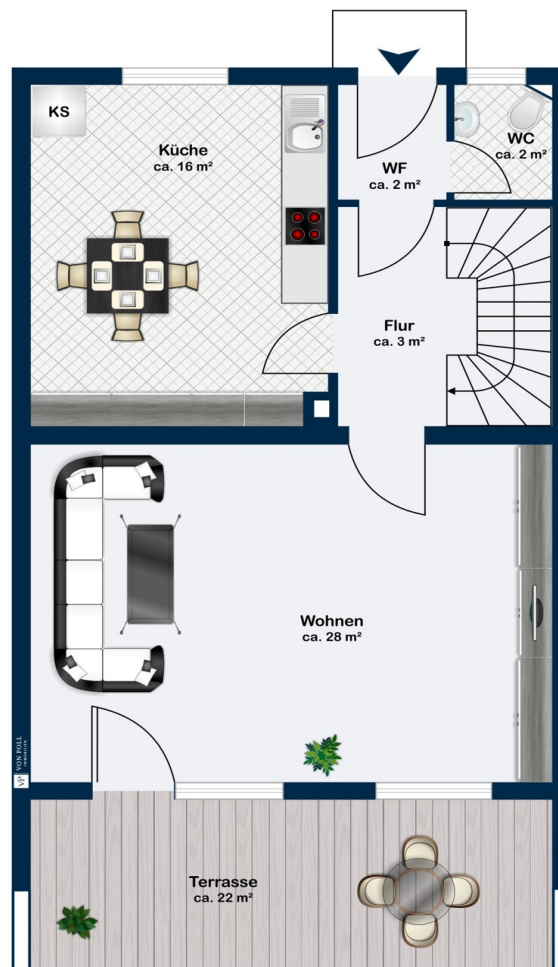
**Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

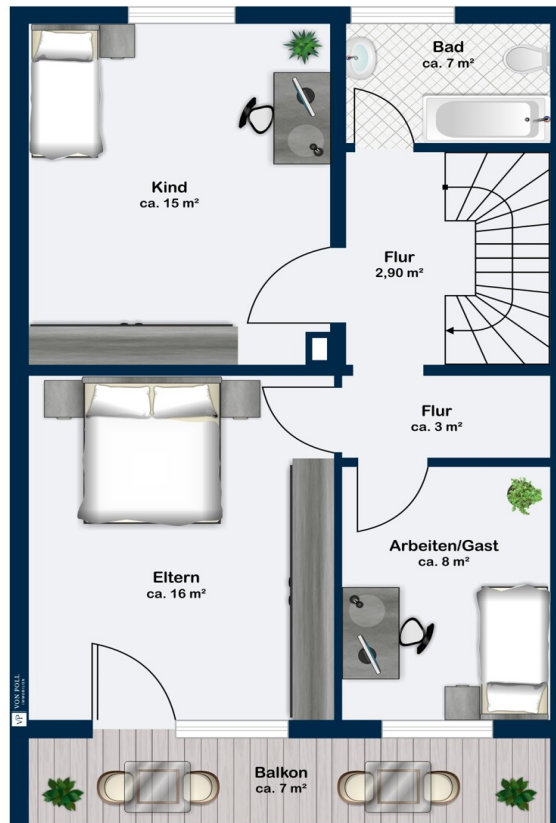
## **Die Immobilie**

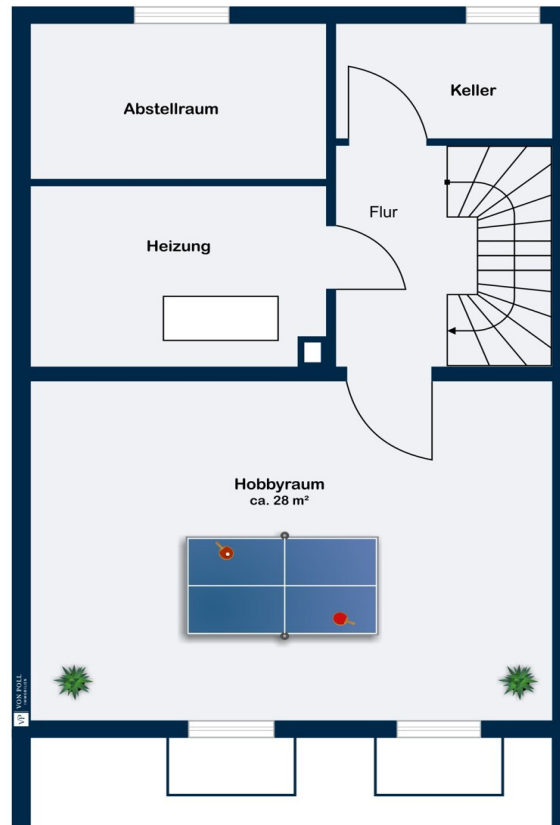


Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## Grundrisse







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: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses 1972 errichtete Reihenmittelhaus bietet auf ca. 112?m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Familien mit bis zu zwei Kindern. Die sehr ruhig gelegene Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend am westlichen Stadtrand von Kolbermoor nur 2 Gehminuten vom Naturparadies „Am Mangfall-Damm“ entfernt.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Gemeinschaftsweg auf der Nordseite der Immobilie, die zugehörige Garage ist nur wenige Schritte entfernt. Auf der Südseite des Wohnhauses gibt es eine teilüberdachte Terrasse, einen überdachten Balkon und einen kleinen, pflegeleichten Garten. Durch Sichtschutzwände auf beiden Seiten sowie mehreren Büsche Richtung Süden verfügt der Außenbereich über eine recht gute Privatsphäre.

Im Eingangsbereich gibt es eine kleine Garderobe und ein Gäste-WC. Vom Flur aus gelangen Sie in die Küche sowie in das helle, großzügige Wohnzimmer mit Terrassenzugang. Das Wohnzimmer verfügt über einen Laminatböden, im Flur und in der Küche wurde ein neuer PVC-Boden verlegt. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf-, Arbeits- bzw. Kinderzimmer jeweils mit Teppichböden, ein Zimmer hat einen Balkon mit Gartenblick. Ein Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC rundet das Raumangebot im OG ab. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum sowie einen beheizten Hobbyraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Beheizt wird die Immobilie durch eine Gas-Zentralheizung mit Wandradiatoren, eine Fußbodenheizung gibt es nicht.

Das Wohnhaus selbst entspricht bis auf ein paar kleinere Renovierungen weitgehend dem Originalzustand des Baujahres. Zu den wenigen Renovierungen zählen die nachträgliche Dämmung des Speicherbodens, der teilweise Einbau neuer Kunststoff-Fenster, die Umstellung von Öl- auf eine Gasheizung im Jahre 1991 sowie die Erneuerung der Laminat- bzw. Teppichböden in den letzten Jahren.

Das Wohnhaus benötigt daher eine mehr- oder weniger umfassende Modernisierung - weitere Details erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Die Internetgeschwindigkeit beträgt bis zu 250 Mbit/s über DSL sowie bis zu 1.000 Mbit/s mit Kabelanschluss.

**Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einem besonders ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet von Kolbermoor. Die Umgebung ist geprägt Ein- und Zweifamilienhäusern, die ein angenehmes und harmonisches Wohnumfeld schaffen.

Trotz der idyllischen und ruhigen Lage in unmittelbarer Nähe des Mangfall-Damms überzeugt die Wohngegend durch ihre hervorragende Infrastruktur: Das Stadtzentrum, der Bahnhof, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Fahrrad sehr gut und auch zu Fuß noch relativ gut erreichbar.

Neben Supermärkten aller Art verfügt Kolbermoor auch über diverse Kaffees, Bäckereien, Metzgereien, Ärzte, Apotheken, Physiotherapeuten, Optiker, Restaurants, Hotels, Eisdielen, Blumenläden, Zeitungsgeschäfte, Sportplätze, Senioren- und Pflegeheime, ein Freibad, ein Fotostudio und vieles mehr.

Kolbermoor ist eine direkt an Rosenheim angrenzende, stetig wachsende und aufstrebende Stadt mit ca. 20.000 Einwohnern und einer hervorragenden Zukunftsperspektive. Nicht nur zahlreiche bekannte Arbeitgeber haben sich hier niedergelassen, auch die Infrastruktur wurde in den letzten Jahren auf ein hervorragendes Niveau gebracht.

Durch den Zuganschluss nach München (Holzkirchen), Rosenheim und Salzburg ist Kolbermoor sehr gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Über den neu gebauten Autobahnanschluss kommt man innerhalb von nur ca. 5 Minuten zur A8 (Salzburg-München) sowie zur A93 (Rosenheim-Kufstein).

Weitere Details erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Objektnummer: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

## **Weitere Informationen**

**Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.**

**Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.**

**Objektnummer: 26042006 - 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)**