

Kolbermoor

# Gepflegtes Reihenhaus mit Renovierungsbedarf in ruhiger Wohnlage von Kolbermoor

Property ID: 26042006



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 275 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26042006</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>499.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 112 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1972</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>		

Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	175.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.05.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## The property



Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## The property



Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## The property



Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## The property



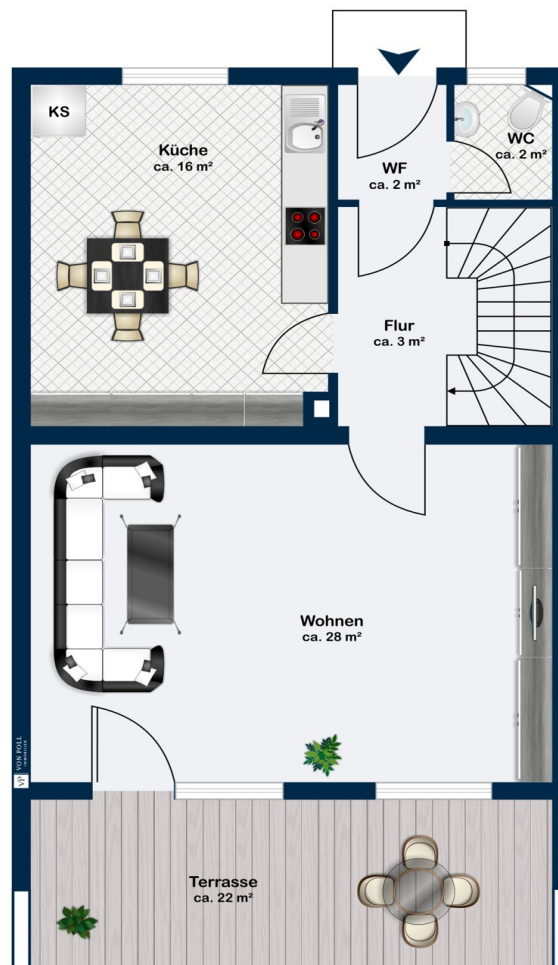
**Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

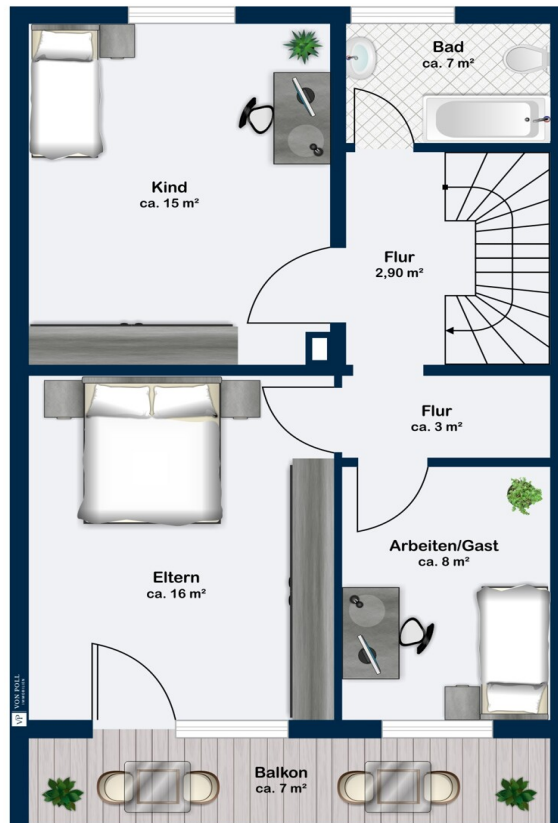
## **The property**

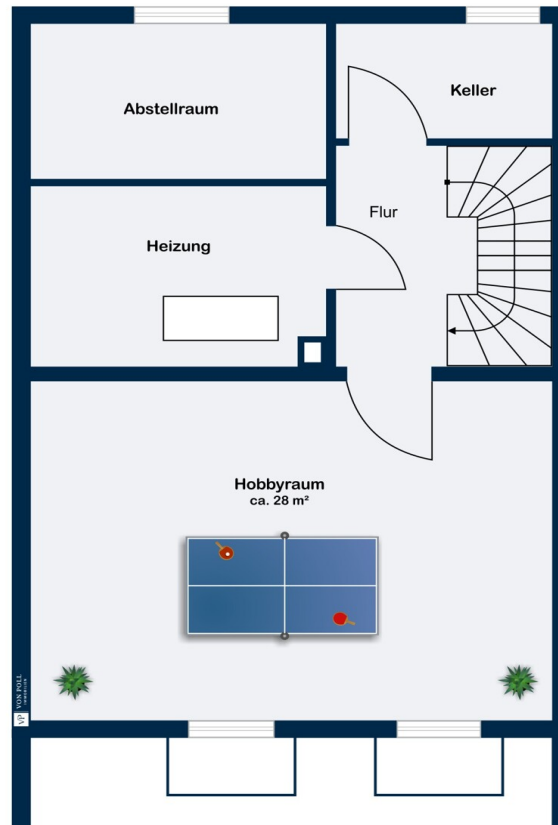


Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

## All about the location

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.

**Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

## **Other information**

**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.**

**Property ID: 26042006 - 83059 Kolbermoor**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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