

Kolbermoor

Attraktives Einfamilienhaus mit Traumgrundstück direkt am Naherholungsgebiet Tonwerkweiher gelegen

Número de propiedad: 25042006



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.085.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 922 m²

Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

De un vistazo

Número de propiedad	25042006
Superficie habitable	ca. 175 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1988
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	1.085.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 174 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	21.04.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	169.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La propiedad



Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La propiedad



Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La propiedad



Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La propiedad



Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La propiedad



Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La propiedad



Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

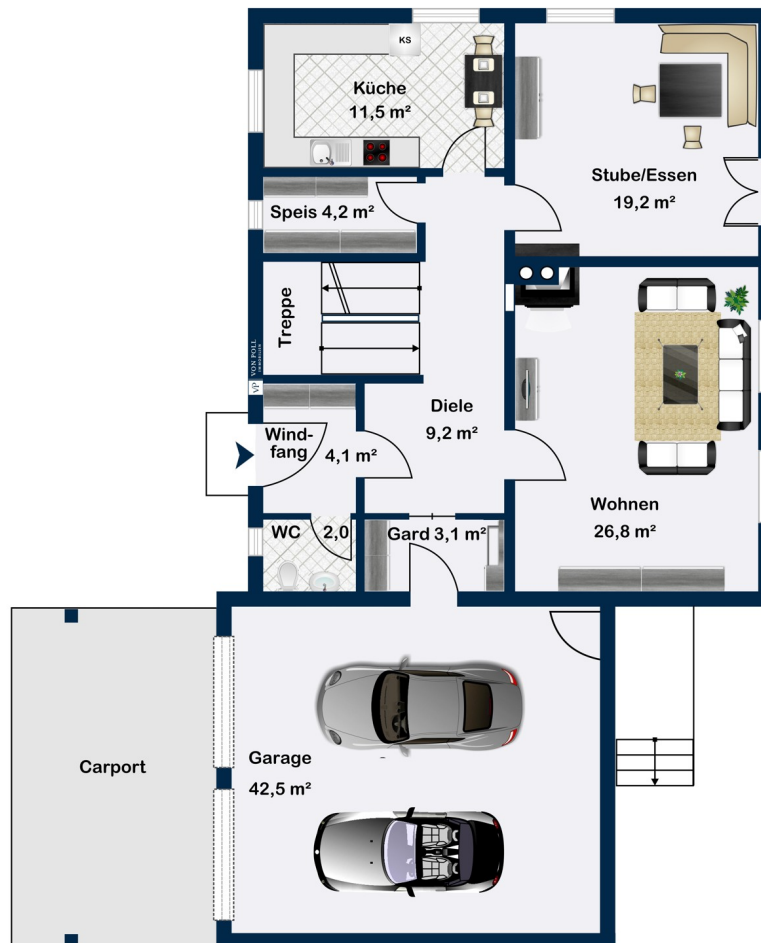
La propiedad



Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Una primera impresión

Das 1988 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer der besten und beliebtesten Wohnlagen in Kolbermoor - direkt am Naherholungsgebiet „Tonwerkweiher“ in einer ruhigen Sackgasse gelegen, aber dennoch nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt.

Das Gebäude wurde mit 36,5 cm starken Ziegelwänden erbaut und ist somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan wäre sowohl die Aufstockung einer weiteren Etage, wie auch ein Anbau von ca. 11 x 5,5 Meter möglich. Die derzeit vorhandenen ca. 175 m² Wohnfläche könnten somit bei Bedarf auf ca. 350 m² verdoppelt werden.

In der gepflegten Immobilie wurden wertige Materialien verbaut. Windfang, Diele, Garderobe, Flur und die Treppenstufen ins UG sind mit Marmorböden belegt. Wohnzimmer, Stube, Schlafzimmer, Ankleide, Büro und der Flur im OG haben massive Holzdielenböden. Bad, Küche und die beiden WCs sind gefliest. Bei den Holzvertäfelungen an den Zimmerdecken sowie bei den Einbauschränken und der begehbaren Ankleide handelt es sich um Echtholz-Schreinerarbeiten. Auch die Innentüren und die Treppe zum OG sind aus Holz gefertigt.

Im trocken wirkenden Untergeschoss sind neben dem Heizungs- und Öltankraum auch ein Waschraum sowie ein ca. 48 m² großer Hobbyraum untergebracht. Die Raumhöhe ist mit ca. 2,30 m komfortabel. Über eine Außentreppe gelangt man in eine ca. 42 m² große Werkstatt, die sich unter der gleich großen Doppelgarage befindet. Somit stehen zusätzlich zu den ca. 175 m² Wohnfläche auch noch ca. 174 m² Nutzflächen zur Verfügung.

Das EG betritt man wahlweise über eine großzügige Diele mit Windfang, an die ein Gäste-WC sowie eine Garderobe angrenzen, oder alternativ direkt von der Garage aus. Ferner sind im EG ein ca. 27 m² großes Wohnzimmer mit Kachelofen (Grundofen), eine ca. 12 m² große Küche mit Sitzecke und separater Speisekammer sowie eine ca. 19 m² große Stube mit Zugang zur Südterrasse untergebracht. Die Einbauküche mit Esstisch und Stühlen stammt aus dem Jahr 2005. Küche und Stube könnten durch die Entfernung der Trennwand ggf. in eine offene Wohn-Essküche umgestaltet werden.

Im OG mit Sichtdachstuhl befindet sich derzeit ein ca. 30 m² großes Schlafzimmer mit begehbarem Ankleide und mehreren maßangefertigten Einbauschränken - vom Ostbalkon

aus hat man einen traumhaften Bergblick. Ein weiteres ca. 26 m² großes Zimmer wird derzeit als Büro genutzt – durch die beiden Velux-Dachfenster ist dieser Raum sehr hell. Die Abtrennung eines zusätzlichen Kinderzimmers erscheint machbar. Ein Bad mit Wanne, Dusche und Bidet sowie ein separates WC und ein kleiner Abstellraum vervollständigen das Platzangebot im Obergeschoss.

Die Raumhöhen im EG und im OG betragen zwischen 2,58 m bis 2,78 m. Im Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme, alle anderen Räume werden mit klassischen Wandradiatoren beheizt. Die Öl-Zentralheizung wird durch eine Solarthermie und den gemütlichen Kachelofen unterstützt. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen und zur Verdunkelung stehen in allen Räumen Fensterläden zur Verfügung. Im Außenbereich gibt es zwei Garagen und zwei Carport-Abstellplätze vor den Garagen. Der überdachte Freisitz im überdurchschnittlich großen Garten ermöglicht einen Aufenthalt im Freien bei fast jedem Wetter.

Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Todo sobre la ubicación

Eine detaillierte Lagebeschreibung erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 169.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Verfügbarkeit ab sofort 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.

Número de propiedad: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com