

Kolbermoor

# Charmante maison individuelle avec un terrain de rêve situé juste à côté de la zone de loisirs de Tonwerkweiher

CODE DU BIEN: 25042006



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

PRIX D'ACHAT: 1.085.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 922 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25042006
Surface habitable	ca. 175 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1988
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	1.085.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 174 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	169.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La propriété



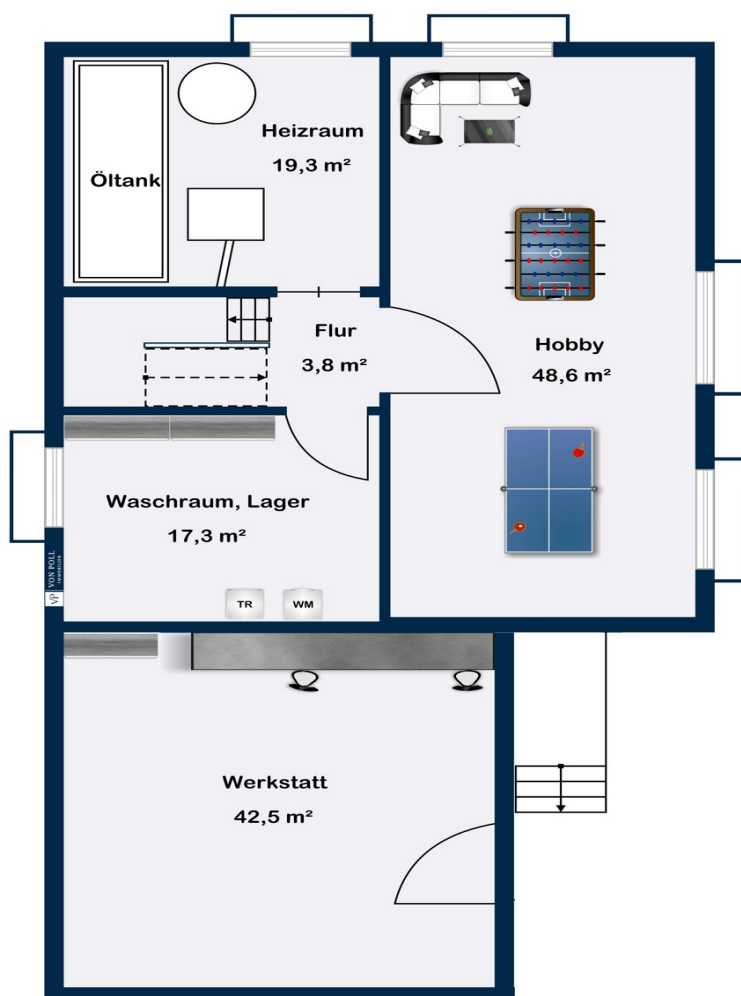
CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

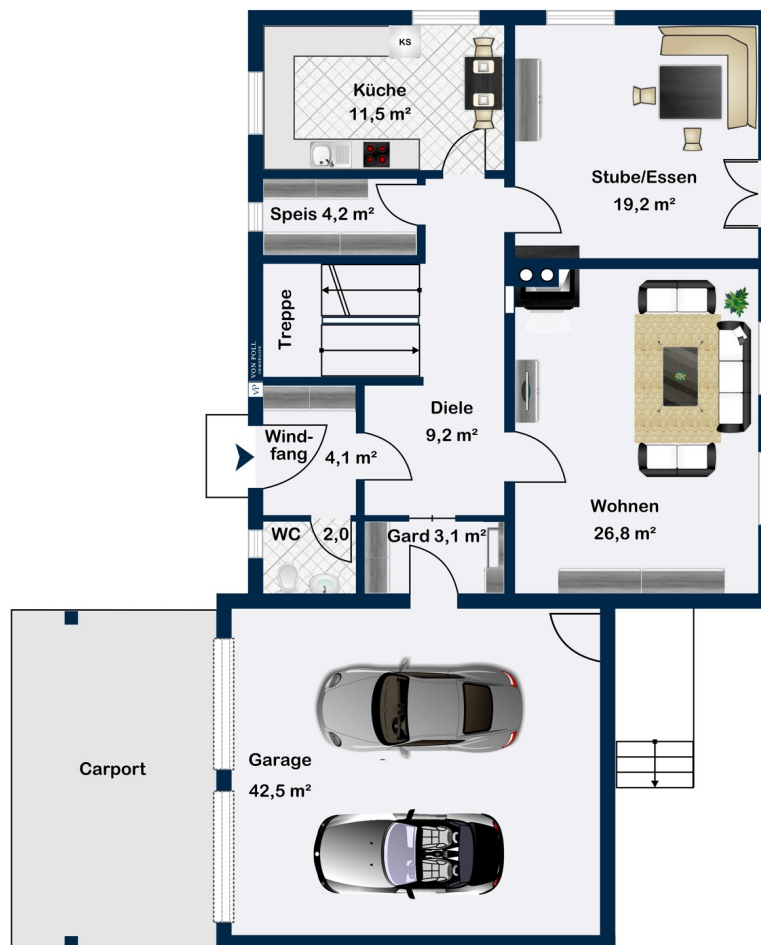
## La propriété

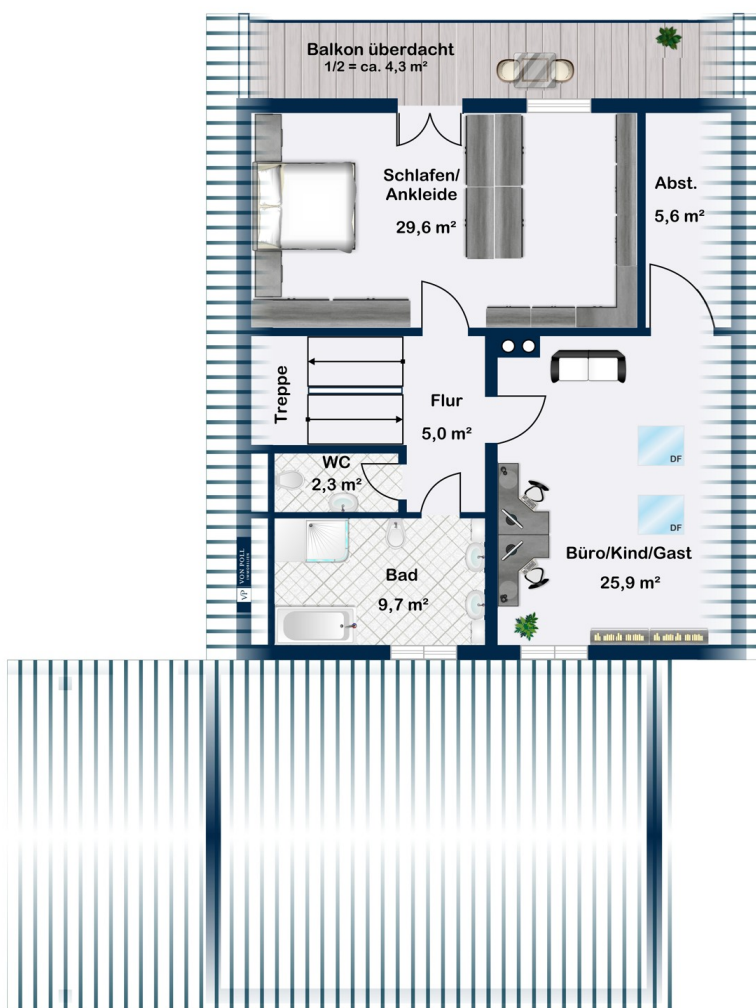


CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor**

## Une première impression

Construite en 1988, cette maison individuelle se situe dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Kolbermoor, jouxtant l'espace de loisirs « Tonwerkweiher » dans une impasse tranquille, à seulement quelques centaines de mètres du centre-ville et de la gare. Bâtie avec des murs en briques de 36,5 cm d'épaisseur, la maison est structurellement saine et économe en énergie. Conformément au plan d'aménagement, il serait possible d'ajouter un étage ou de construire une extension d'environ 11 x 5,5 mètres. La surface habitable actuelle d'environ 175 m<sup>2</sup> pourrait ainsi doubler pour atteindre environ 350 m<sup>2</sup>. Des matériaux de haute qualité ont été utilisés dans toute cette propriété bien entretenue. Le hall d'entrée, le vestibule, le vestiaire, le couloir et l'escalier menant au sous-sol sont revêtus de marbre. Le salon, le séjour, la chambre, le dressing, le bureau et le couloir à l'étage sont parquetés en bois massif. La salle de bains, la cuisine et les toilettes sont carrelées. Les boiseries des plafonds, ainsi que les placards intégrés et le dressing, sont entièrement réalisés artisanalement en bois massif. Les portes intérieures et l'escalier menant à l'étage sont également en bois. Le sous-sol, d'apparence sèche, abrite la chaufferie et la cuve à fioul, une buanderie et une salle de loisirs d'environ 48 m<sup>2</sup>. La hauteur sous plafond, d'environ 2,30 m, y est confortable. Un escalier extérieur mène à un atelier d'environ 42 m<sup>2</sup> situé sous le garage double de même superficie. Ainsi, en plus des quelque 175 m<sup>2</sup> habitables, on dispose d'environ 174 m<sup>2</sup> de surface utile. Le rez-de-chaussée est accessible soit par un hall d'entrée spacieux avec vestibule, attenant à des toilettes invités et un vestiaire, soit directement depuis le garage. Le rez-de-chaussée comprend un séjour d'environ 27 m<sup>2</sup> avec un poêle à bois carrelé, une cuisine d'environ 12 m<sup>2</sup> avec coin repas et cellier séparé, et un second séjour d'environ 19 m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse exposée plein sud. La cuisine équipée, avec table et chaises, date de 2005. Il serait possible de réunir la cuisine et le séjour en un espace de vie ouvert en supprimant la cloison. À l'étage, avec sa charpente apparente, se trouve actuellement une chambre d'environ 30 m<sup>2</sup> avec dressing et plusieurs placards intégrés sur mesure. Le balcon exposé à l'est offre une vue imprenable sur les montagnes. Une autre pièce d'environ 26 m<sup>2</sup> est actuellement utilisée comme bureau ; elle est très lumineuse grâce à ses deux fenêtres de toit Velux. L'aménagement d'une chambre d'enfant supplémentaire semble envisageable. Une salle de bains avec baignoire, douche et bidet, ainsi que des toilettes séparées et un petit débarras, complètent l'espace de vie à l'étage. La hauteur sous plafond au rez-de-chaussée et à l'étage varie de 2,58 m à 2,78 m. Un chauffage au sol assure une chaleur agréable dans la salle de bains, tandis que les autres pièces sont chauffées par des radiateurs muraux traditionnels. Le chauffage central au fioul est complété par des panneaux solaires thermiques et un poêle en faïence. Des volets sont installés dans

toutes les pièces pour se protéger des intempéries et garantir l'occultation. À l'extérieur, deux garages et deux places de parking sous abri se trouvent devant la maison. La terrasse couverte du jardin spacieux permet de profiter du plein air par tous les temps.

**CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor**

## Tout sur l'emplacement

Eine detaillierte Lagebeschreibung erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 169.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25042006 - 83059 Kolbermoor**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

**Tel.:** +49 8031 - 90 10 88 0

**E-Mail:** rosenheim@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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