

Kolbermoor

Gepflegtes Reihenhaus mit Renovierungsbedarf in ruhiger Wohnlage von Kolbermoor

CODE DU BIEN: 26042006



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 275 m²

CODE DU BIEN: 26042006 - 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: 26042006 - 83059 Kolbermoor

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26042006
Surface habitable	ca. 112 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26042006 - 83059 Kolbermoor

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	175.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26042006 - 83059 Kolbermoor

La propriété



CODE DU BIEN: 26042006 - 83059 Kolbermoor

La propriété



CODE DU BIEN: 26042006 - 83059 Kolbermoor

La propriété



CODE DU BIEN: 26042006 - 83059 Kolbermoor

La propriété



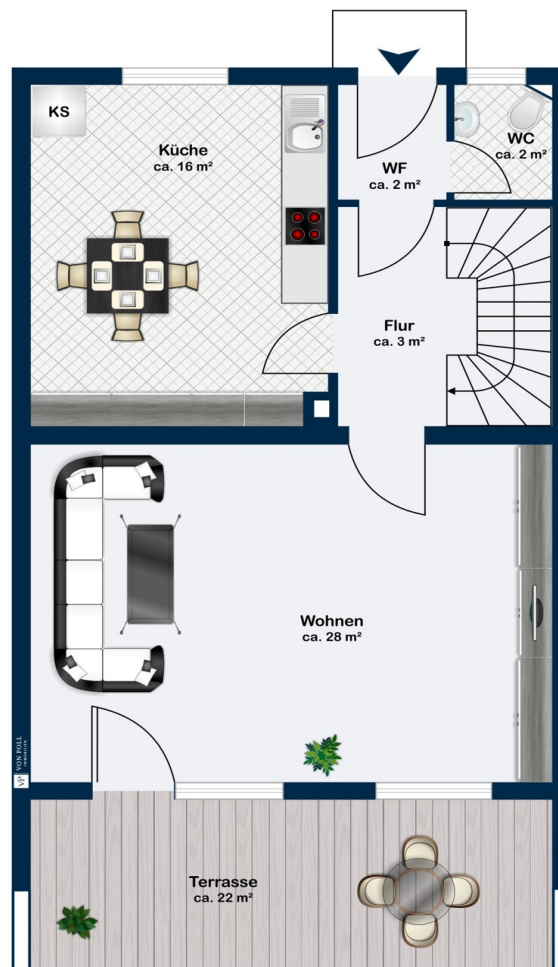
CODE DU BIEN: 26042006 - 83059 Kolbermoor

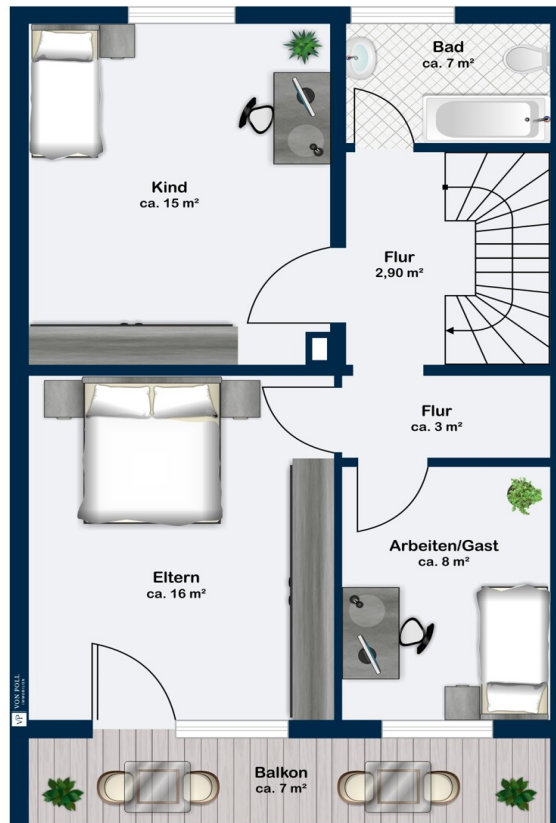
La propriété

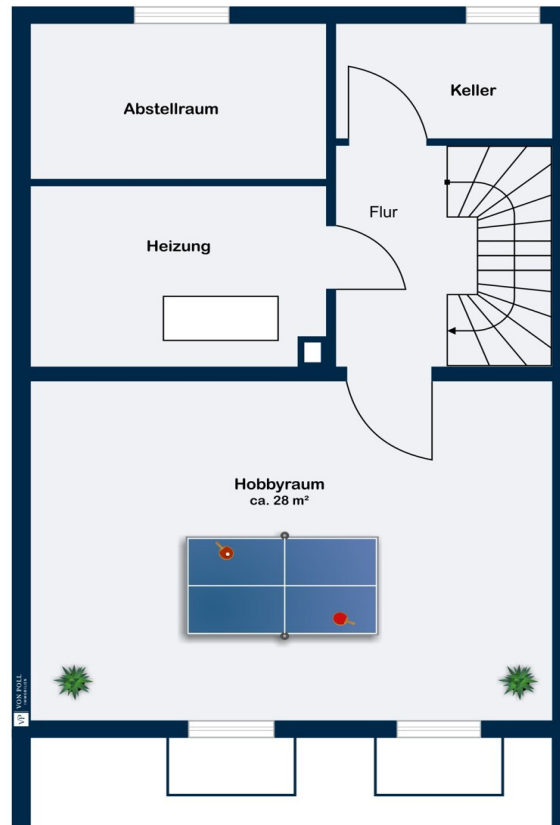


CODE DU BIEN: 26042006 - 83059 Kolbermoor

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: 26042006 - 83059 Kolbermoor

Une première impression

Dieses 1972 errichtete Reihenmittelhaus bietet auf ca. 112?m² 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.

CODE DU BIEN: 26042006 - 83059 Kolbermoor

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26042006 - 83059 Kolbermoor

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26042006 - 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