

Kolbermoor

## Bella casa indipendente con un terreno da sogno situato direttamente accanto all'area ricreativa Tonwerkweiher

Codice oggetto: 25042006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.085.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 922 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25042006
Superficie netta	ca. 175 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.085.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 174 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	21.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	169.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988



Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La proprietà



Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La proprietà





Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La proprietà



Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La proprietà





Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La proprietà



Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## La proprietà





Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

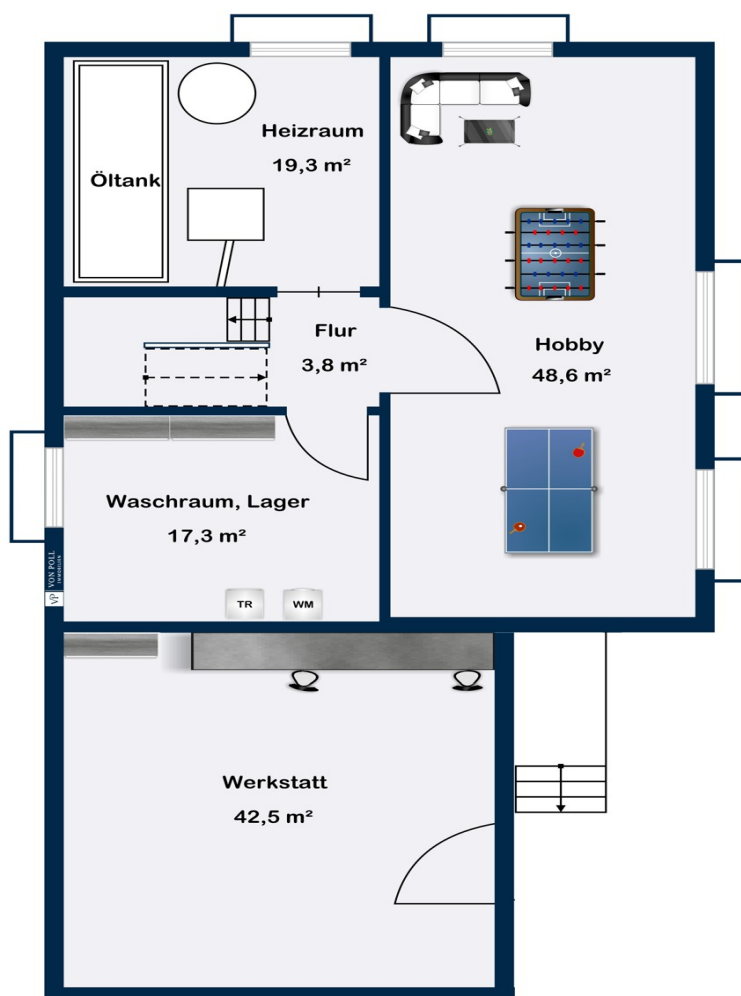
## La proprietà

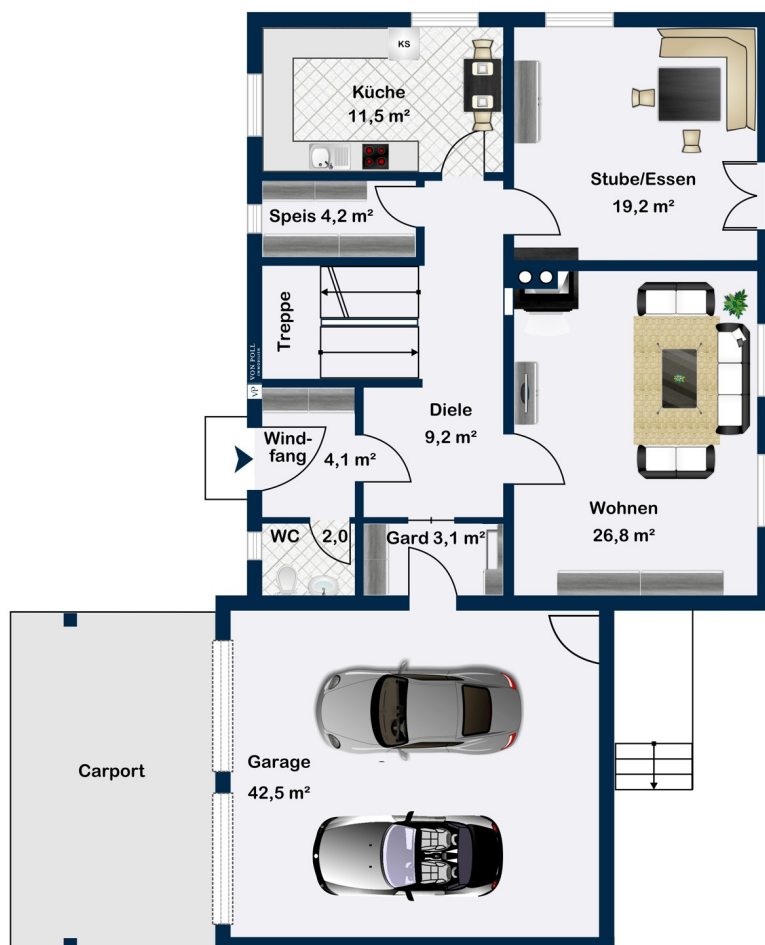


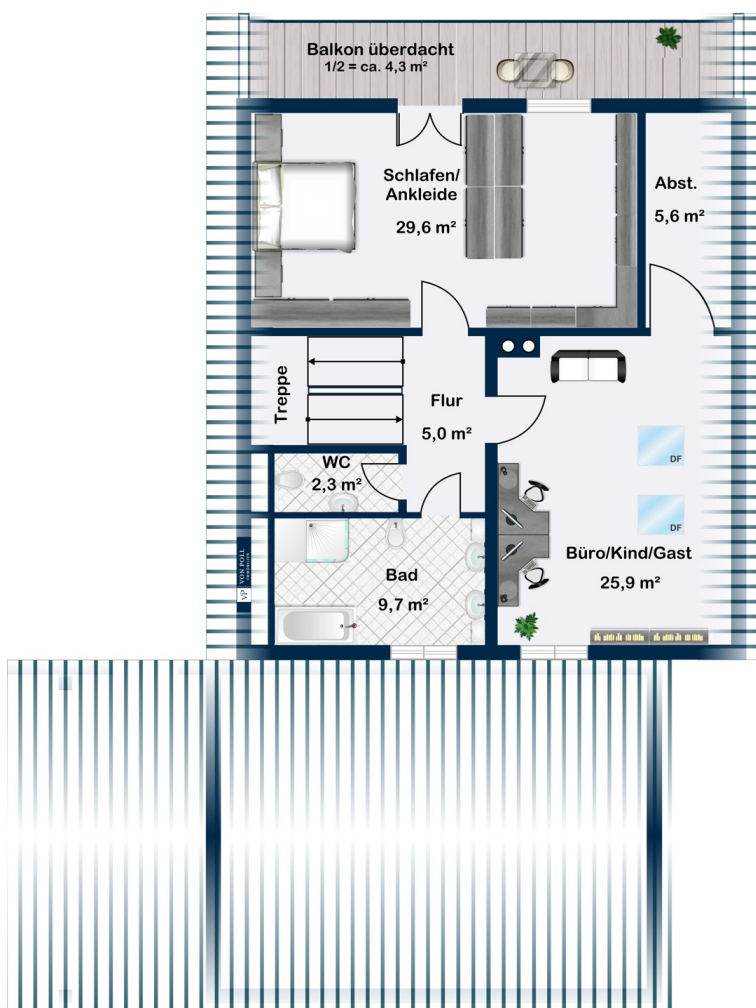


Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Una prima impressione

Costruita nel 1988, questa casa indipendente si trova in una delle zone residenziali più ambite e ricercate di Kolbermoor, direttamente adiacente all'area ricreativa "Tonwerkweiher", in una tranquilla strada senza uscita, ma a poche centinaia di metri dal centro città e dalla stazione ferroviaria. Costruita con muri in mattoni spessi 36,5 cm, l'edificio è strutturalmente solido ed efficiente dal punto di vista energetico. Secondo il piano regolatore vincolante, sarebbe possibile aggiungere un altro piano o costruire un ampliamento di circa 11 x 5,5 metri. L'attuale superficie abitabile di circa 175 m<sup>2</sup> potrebbe quindi essere raddoppiata a circa 350 m<sup>2</sup>, se lo si desidera. In tutta questa proprietà ben tenuta sono stati utilizzati materiali di alta qualità. L'ingresso, l'atrio, il guardaroba, il corridoio e le scale che portano al seminterrato sono dotati di pavimenti in marmo. Il soggiorno, il salotto, la camera da letto, la cabina armadio, l'ufficio e il corridoio al piano superiore sono dotati di pavimenti in legno massello. Il bagno, la cucina ed entrambi i servizi igienici sono piastrellati. I rivestimenti in legno dei soffitti, così come gli armadi a muro e la cabina armadio, sono tutti realizzati artigianalmente in legno massello. Anche le porte interne e la scala che conduce al piano superiore sono in legno. Il seminterrato, apparentemente asciutto, ospita il locale caldaia e il locale serbatoi del gasolio, una lavanderia e una sala hobby di circa 48 m<sup>2</sup>. L'altezza del soffitto di circa 2,30 m è confortevole. Una scala esterna conduce a un laboratorio di circa 42 m<sup>2</sup> situato sotto il garage doppio delle stesse dimensioni. Pertanto, oltre ai circa 175 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, sono disponibili anche circa 174 m<sup>2</sup> di superficie utile. Il piano terra è accessibile tramite un ampio ingresso con anticamera, adiacente al quale si trovano un bagno per gli ospiti e un guardaroba, oppure direttamente dal garage. Inoltre, il piano terra comprende un soggiorno di circa 27 m<sup>2</sup> con stufa in maiolica (stufa in muratura), una cucina di circa 12 m<sup>2</sup> con zona pranzo e dispensa separata, e un soggiorno di circa 19 m<sup>2</sup> con accesso alla terrazza esposta a sud. La cucina attrezzata con tavolo da pranzo e sedie risale al 2005. La cucina e il soggiorno potrebbero potenzialmente essere trasformati in un'unica zona giorno e pranzo open space rimuovendo la parete divisoria. Il piano superiore, con travi a vista, ospita attualmente una camera da letto di circa 30 m<sup>2</sup> con cabina armadio e diversi armadi a muro su misura. Il balcone esposto a est offre una vista mozzafiato sulle montagne. Un'altra stanza di circa 26 m<sup>2</sup> è attualmente utilizzata come ufficio; questa stanza è molto luminosa grazie ai due lucernari Velux. Sembra fattibile la suddivisione di un'ulteriore camera per bambini. Un bagno con vasca, doccia e bidet, oltre a un WC separato e un piccolo ripostiglio, completano la zona giorno al piano superiore. Le altezze dei soffitti al piano terra e ai piani superiori variano da 2,58 m a 2,78 m. Il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole in bagno, mentre tutte le altre stanze sono riscaldate da tradizionali radiatori a parete. Il sistema di riscaldamento

centralizzato a gasolio è integrato da pannelli solari termici e da un'accogliente stufa in maiolica. Tutte le stanze sono dotate di persiane per la protezione dagli agenti atmosferici e per l'oscuramento. All'esterno, ci sono due garage e due posti auto coperti antistanti. Il patio coperto nell'ampio giardino consente di vivere all'aperto praticamente con qualsiasi condizione atmosferica.

Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Tutto sulla posizione

Eine detaillierte Lagebeschreibung erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.



Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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