

Kolbermoor

# Naturnah und dennoch zentral – ruhige DG-Wohnung mit Gartenanteil in einem Zweifamilienhaus

Número da propriedade: 26042001



PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 103 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Numa vista geral

Número da propriedade	26042001
Área	ca. 103 m²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	499.000 EUR
Comissão para arrendatários	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 70 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	134.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.02.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## O imóvel





Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## O imóvel



Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## O imóvel





Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## O imóvel





Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## O imóvel





Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## O imóvel





Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## O imóvel





Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Uma primeira impressão

Die angebotene Wohnung im 1. OG eines 1979/1980 erbauten Zweifamilienhauses befindet sich in einer begehrten und beliebten Wohnlage in Kolbermoor - direkt am Naherholungsgebiet „Tonwerkweiher“ – sehr ruhig gelegen, aber dennoch nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt. Das Grundstück ist insgesamt 615 m<sup>2</sup> groß.

Das Gebäude wurde mit 30 cm starken Poroton-Ziegelwänden erbaut, Keller und Zwischendecken sind aus Stahlbeton. Die Raumhöhen liegen zwischen 2 und 3,5 m, nur die Küche hat einen Kniestock von ca. 1,5 m und auch die Speicherräume sind niedriger als 2 m. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan könnten Dachgauben nachgerüstet werden und auch die Aufstockung einer weiteren Etage wäre möglich.

Über das gemeinsame Treppenhaus gelangt man in die gepflegte, ca. 103 m<sup>2</sup> große Wohnung mit überdachtem Süd- und Westbalkon. In der Wohnung befindet sich ein Flur, ein Bad mit WC, ein separates WC, eine Küche mit Essbereich, ein sehr geräumiges und helles Wohn-Ess-Zimmer, zwei Schlafräume und mehrere Speicherräume – der ca. 25 m<sup>2</sup> große Speicherraum direkt neben dem Kinderzimmer könnte sehr gut als Büro oder Ankleidezimmer verwendet werden, da die Raumhöhe im mittleren Teil 2 m beträgt. Wohnzimmer und Südbalkon verfügen über einen attraktiven Bergblick. Zur Nordseite hat man einen freien Blick auf den Waldrand des Tonwerkweihers.

Mehrere Renovierungen wurden bereits durchgeführt. Hierzu zählen im Wesentlichen die Fenster (2011) sowie die Dachfenster, das Bad mit bodengleicher Dusche, die Heizkörper (2020) und die Ölheizung (2016) sowie die meisten Fußböden. Das Kinderzimmer mit Dachgaube und Balkon zur Westseite wurde erst 1988/1989 errichtet, das Dach wurde als Untersparrendämmung mit Glas- bzw. Mineralwolle gedämmt.

Zur DG-Wohnung gehören ein Carport sowie ein ca. 150 m<sup>2</sup> großer Gartenanteil auf der Süd-Westseite mit Gartenhaus und Veranda. Ferner gehören zur DG-Wohnung zwei gemauerte Kellerräume mit ca. 27 und 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ein Gemeinschaftskeller sowie der Wasch-Trockenraum kann von beiden Parteien genutzt werden.

Die max. verfügbare Internetgeschwindigkeit beträgt bei der Telekom 500 Mbit/s als Hybridanschluss, 250 Mbit/s als DSL-Anschluss. Fernsehempfang ist über eine Satellitenanlage sichergestellt. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einem besonders ruhigen und beliebten Ortsteil von Kolbermoor nur wenige Meter vom Naherholungsgebiet „Am Tonwerkweiher“ entfernt. Die Umgebung ist mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut, wegen der angrenzenden Sackgasse gibt es so gut wie keinen Autoverkehr. Dennoch sind das Stadtzentrum, der Bahnhof, Schulen und Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten nur ca. 500 m entfernt und sehr gut zu Fuß erreichbar.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Outras informações

Verfügbarkeit innerhalb von ca. 3-4 Monaten nach Unterzeichnung eines Kaufvertrags 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.

Alle Angaben ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. aus öffentlich zugänglichen Quellen (Katasteramt, Grundbuchamt, Bauamt usw.) stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.



Número da propriedade: 26042001 - 83059 Kolbermoor

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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