

## Kolbermoor

# Einfamilienhaus mit Ausbaureserven in ruhiger Wohnlage direkt am Tonwerkweiher in Kolbermoor

Objektnummer: 25042006



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

KAUFPREIS: 1.125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 922 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25042006                |
| Wohnfläche   | ca. 175 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 4                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1988                    |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Garage |

|                          |                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 1.125.000 EUR                                                                  |
| Haustyp                  | Einfamilienhaus                                                                |
| Provision                | 2,975 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises                       |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                       |
| Bauweise                 | Massiv                                                                         |
| Nutzfläche               | ca. 174 m²                                                                     |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 169.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1988           |

Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

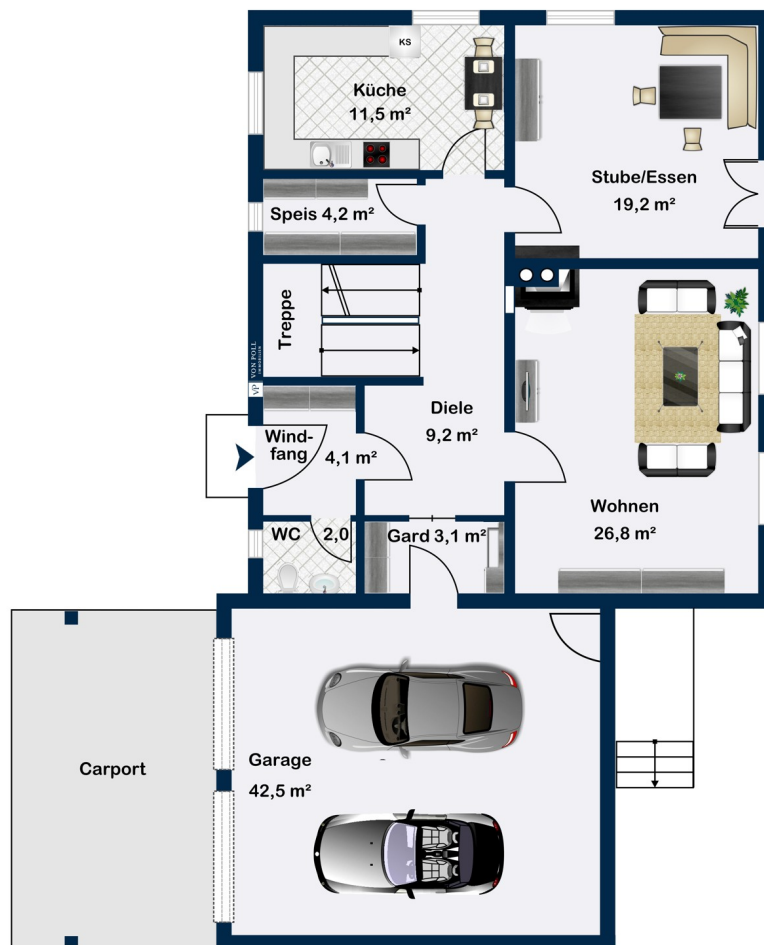
## Die Immobilie

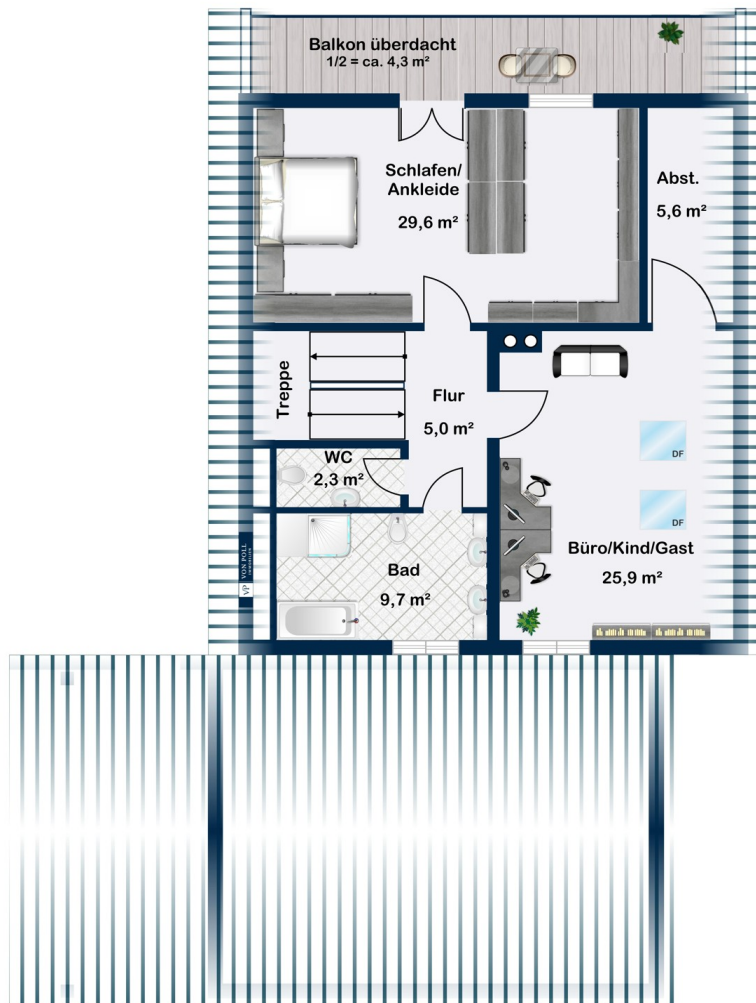


Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche könnten somit bei Bedarf auf ca. 350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum untergebracht. Die Raumhöhe ist mit ca. 2,30 m komfortabel. Über eine Außentreppe gelangt man in eine ca. 42 m<sup>2</sup> große Werkstatt, die sich unter der gleich großen Doppelgarage befindet. Somit stehen zusätzlich zu den ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auch noch ca. 174 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Kachelofen (Grundofen), eine ca. 12 m<sup>2</sup> große Küche mit Sitzecke und separater Speisekammer sowie eine ca. 19 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit begehbarem Ankleide und mehreren maßangefertigten Einbauschränken - vom Ostbalkon

aus hat man einen traumhaften Bergblick. Ein weiteres ca. 26 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Alles zum Standort

Eine detaillierte Lagebeschreibung erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Sonstige Angaben

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.

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.

Objektnummer: 25042006 - 83059 Kolbermoor

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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