

Kolbermoor – Kolbermoor

# Reserviert! Umfassend renovierte Doppelhaushälfte in ruhiger Hanglage mit Bergblick

Objektnummer: 24042024



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

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

Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Auf einen Blick

Objektnummer	24042024	Kaufpreis	689.000 EUR
Wohnfläche	ca. 139 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1982	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Carport	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	85.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Die Immobilie





Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Die Immobilie



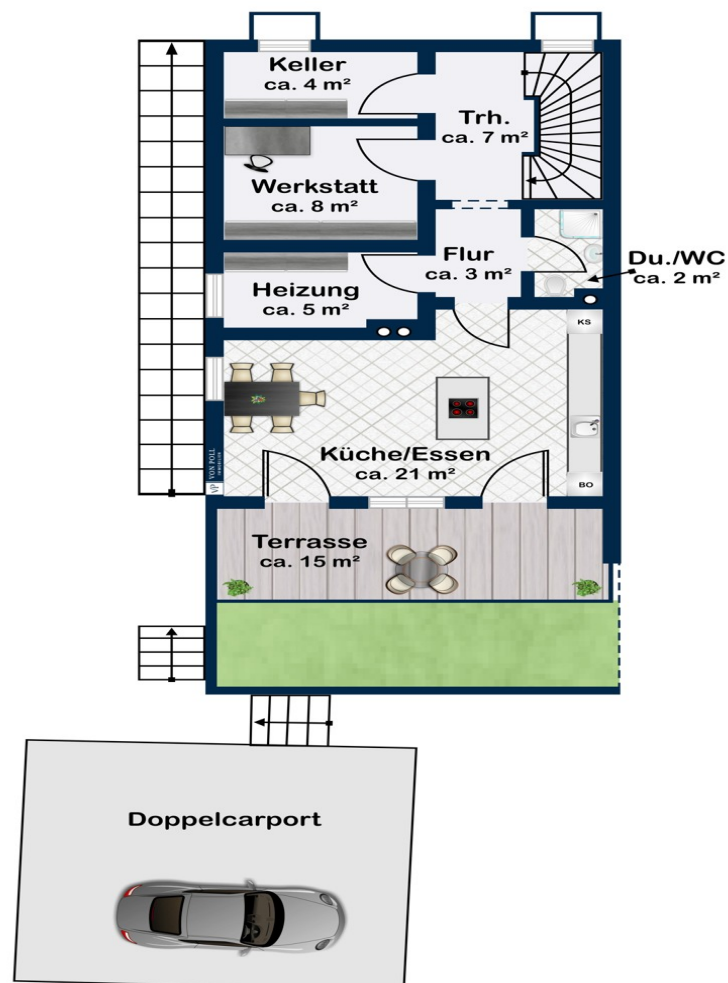
Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

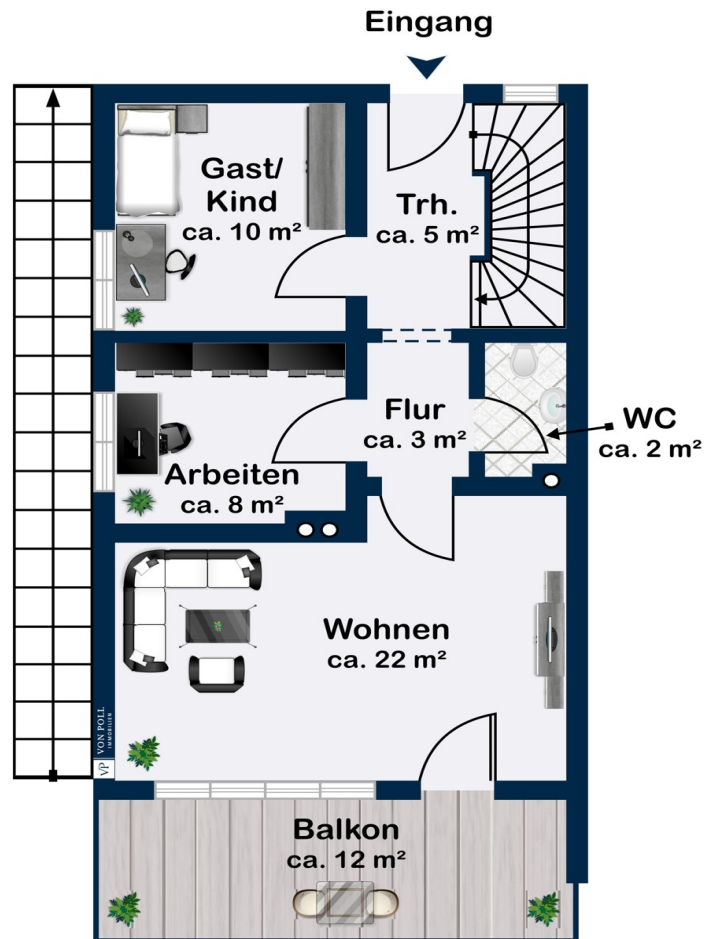
## Die Immobilie

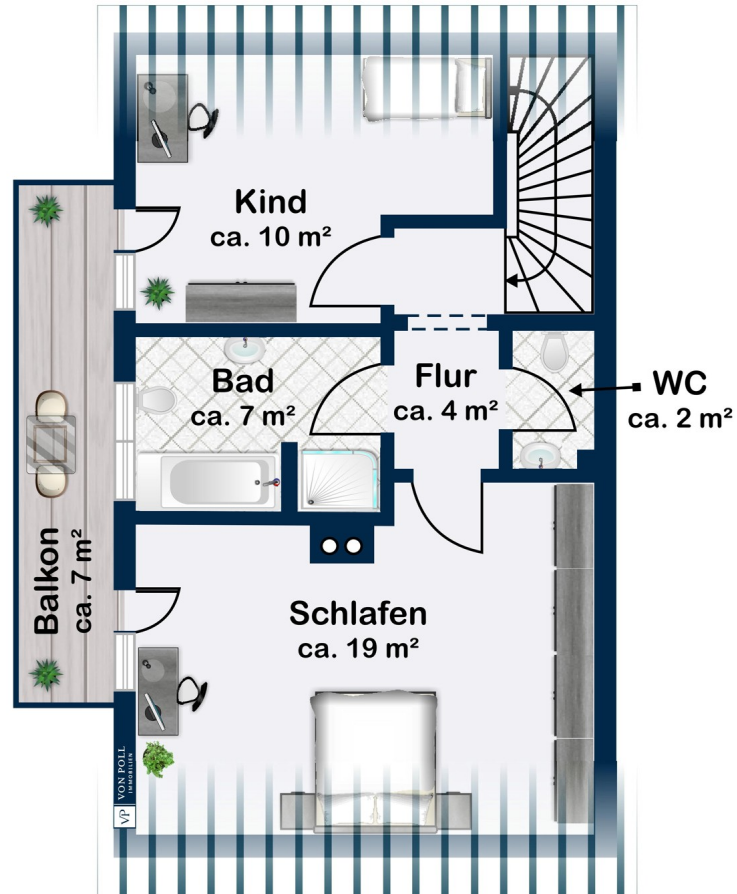


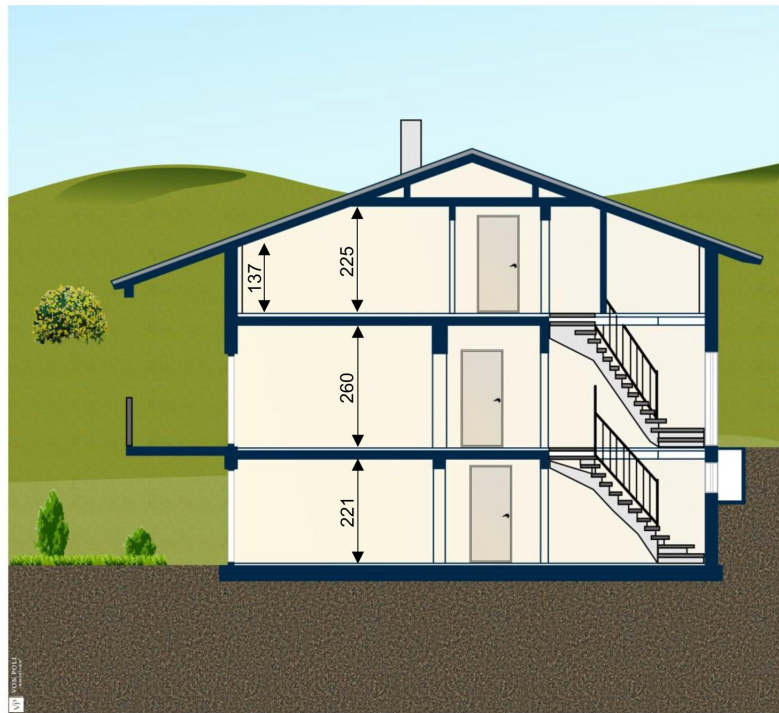
Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Grundrisse









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



Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine umfassend sanierte und gut geschnittene Doppelhaushälfte in einer sehr ruhigen Wohnlage von Kolbermoor. Die Hanglage ermöglicht einen äußerst attraktiven Bergblick und eine Wohnnutzung der südlich gelegenen Souterrain-Kellerräume. Folgende Renovierungen wurden in dem 1982 in massiver Bauweise errichteten Gebäude in den Jahren 2018 / 2019 durchgeführt: •Umbau des ehemaligen Kellerraumes in eine moderne Küche mit Essbereich und Terrasse •Erneuerung des Estrichs mit Dämmung und Einbau einer el. Fußbodenheizung in der Küche •Einbau von 3-fach verglasten Fenstern in der Souterrain Ebene, teilweise mit Fliegengittern •Ausbau der ehemaligen Ölheizung und Einbau einer Gastherme mit Solarthermie •Umbau des ehemaligen Öltankraums in eine Werkstatt •Modernisierung der Elektrik, z.B. FI-Schutzschalter •Erneuerung der Wasserleitungen für die Küche und das Souterrain-WC •Teilweise Dämmung der Innenwände, überwiegend in der Souterrain-Ebene •Erneuerung fast aller Fußböden •Erneuerung der Innentüren in der Souterrain-Ebene sowie der Haustüre •Erneuerung der Dachfenster mit Sonnenschutz •Erneuerung und Verstärkung der Dach-Innendämmung •Neuanlage der Freiflächen, z.B. Terrassenbelag, Außentreppe, Anpflanzung des Gartens usw. •Einbau eines Holz-Kaminofens im Jahr 2019 (erfüllt die ab 2025 geltenden Vorschriften) •Einbau eines 400 l großen Warmwasserspeichers (2023) •Erneuerung des Daches über dem Doppelcarport (2023) Durch den Umbau des Kellers in Wohnraum und die umfassende Renovierung entstand eine äußerst attraktive und zeitgemäße Immobilie, die nicht nur über 5 Zimmer zzgl. eines offenen Koch-Essbereichs verfügt, sondern auch über eine große überdachte Südterrasse sowie über zwei überdachte Balkone. Von allen Zimmern auf der Südseite sowie fast überall im Außenbereich ermöglicht die Hanglage einen traumhaften Bergblick. Der Umbau des Kellers wurde baurechtlich offiziell genehmigt. Die gut geschnittene Immobilie mit seinen hellen Zimmern ist für Familien mit Kindern ebenso geeignet wie für Paare mit intensiven Homeoffice-Tätigkeiten - der Vodafone Kabelanschluss ermöglicht Datenraten von bis zu 1 Gbit/s. Die 8 m<sup>2</sup> große Werkstatt ist für handwerkliche Tätigkeiten hervorragend geeignet, bei Bedarf aber natürlich auch als Stauraum zu verwenden. Besonders hervorzuheben sind auch die zwei Bäder sowie die beiden zusätzlichen WCs. Die Einbauküche aus dem Jahre 2019 mit Steinarbeitsplatte und Kochinsel ist im Kaufpreis ebenso enthalten wie die beiden Holzhütten im Garten, von denen eine erst kürzlich errichtet wurde. Durch den vorhandenen Doppelcarport stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die 4 Meter breite Zufahrt ist für alle PKW-Arten großzügig bemessen, ein Wenden auf dem Grundstück ist aber nicht möglich. Eine Freistellung der sehr ruhig gelegenen Immobilie ist voraussichtlich im November 2024 möglich. Weitere Fragen klären wir gerne im Rahmen einer gemeinsamen Besichtigung

oder auch vorab in einem Telefonat.

Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Alles zum Standort

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. So gibt es neben mehr als 1.000 zum Teil überregional tätigen Gewerbebetrieben u.a. auch ca. 60 Vereine und 3 Kirchen. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind relativ gut fußläufig erreichbar - das Stadtzentrum mit seiner sehr guten Infrastruktur ist nur ca. 1,5 km entfernt. Dort befinden sich u.a. zwei Grundschulen, eine Mittelschule, mehrere Kindergärten, und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. 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. Der Bahnhof im Einzugsbereich des MVV mit Zuganschluss nach München (Holzkirchen), Rosenheim und Salzburg ist ebenfalls nur ca. 1,5 km entfernt und insbesondere mit dem Fahrrad gut erreichbar. Über den neu gebauten Autobahnanschluss kommt man innerhalb von nur ca. 5 Minuten zur A8 (Salzburg-München) sowie zur A93 (Rosenheim-Kufstein). Die Städte Rosenheim und Bad Aibling, in denen sich alle Arten von weiterführenden Schulen sowie Kinos, ein Kulturzentrum und eine bekannte Therme befinden, sind per Bus oder Bahn innerhalb von nur ca. 10-15 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24042024 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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