

Kolbermoor – Kolbermoor

## Reserviert - Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger Hanglage mit tollem Bergblick

????????? ??????????: 24042008



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

???? ??????: 710.000 EUR • ??????????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 360 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ???????????????????

???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ??? ??????

???????? ??????????	24042008	????? ???????	710.000 EUR
????????????	ca. 139 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	5	????? ???????????????	2023
?????????????? ??? ????????????	4	?????????? ????????????????	?????????
????????????	2	???????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1982	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ??????????? ??? ??????????????		

???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	85.10 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	???????????????	
??????????????	14.05.2034	??????????????	
???????????????????		??????????????	C
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	??????????????	

???????? ??: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ????????



???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????





???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



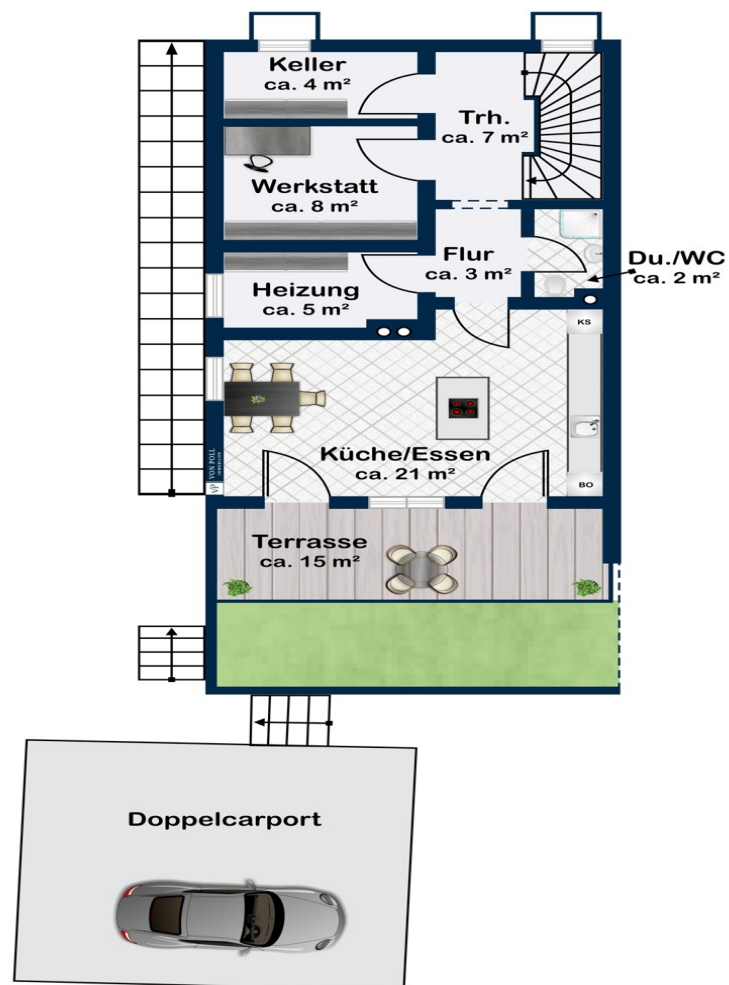
???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

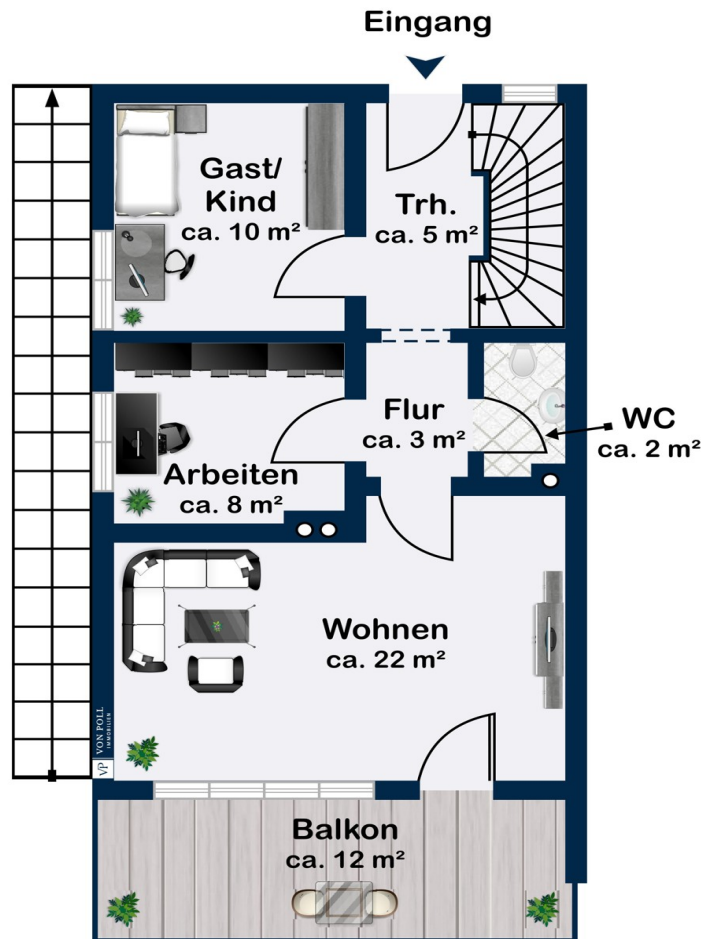
?? ?????????



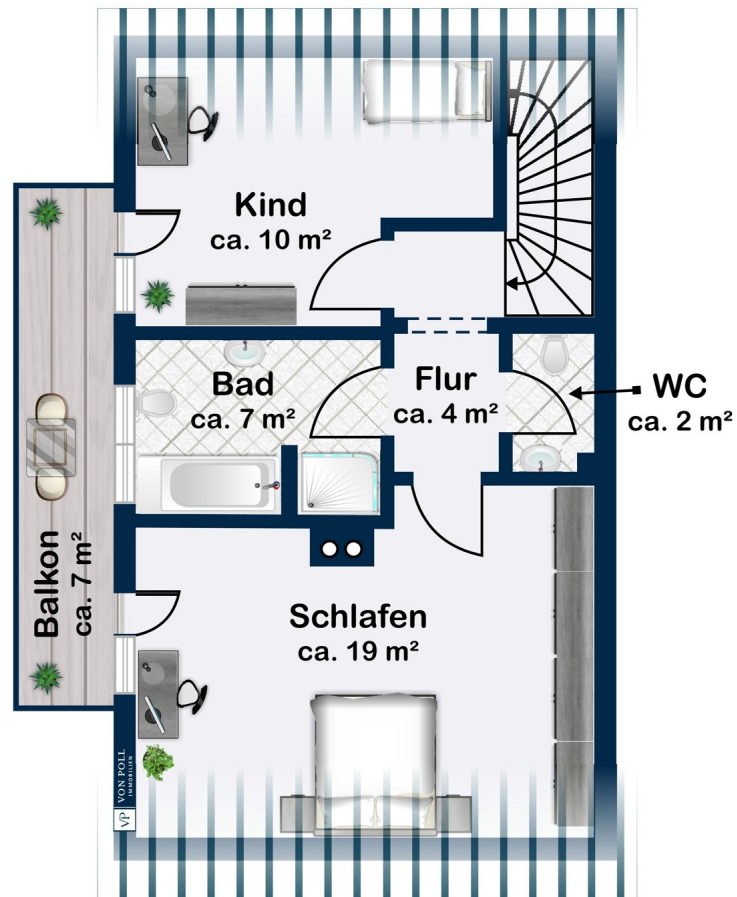
???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

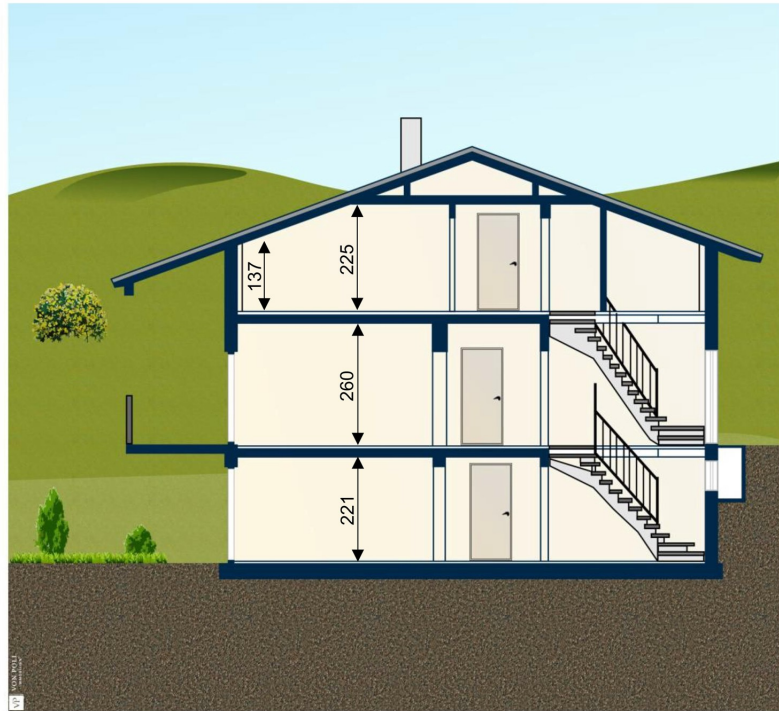
???????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

??? ?????? ???????????

Das Gebäude wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet und in den Jahren 2018 / 2019 umfassend renoviert. Folgende Renovierungen wurden im Wesentlichen 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 Oktober 2024 möglich. Weitere Fragen klären wir gerne im Rahmen einer gemeinsamen Besichtigung oder auch vorab in einem Telefonat.

???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

??? ??? ??? ????????????

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. In Kolbermoor gibt es 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. Das Stadtzentrum von Kolbermoor mit Zuganschluss nach München (Holzkirchen), Rosenheim und Salzburg ist 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.

???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?????? ??????????????????

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.

???????? ??????????: 24042008 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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