

Kolbermoor – Kolbermoor

## Helle 2-Zimmer Dachgeschoß Wohnung mit 2 Balkonen und Bergblick in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24042018



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

???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 67,5 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

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

???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ??? ??????

???????? ??????????	24042018	????? ???????	315.000 EUR
????????????	ca. 67,5 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	01.09.2024	????????????	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????????? ???	1	?????????	???????
????????????		????????????	
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1997	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????

???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

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

?????????? ???????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	87.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.02.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

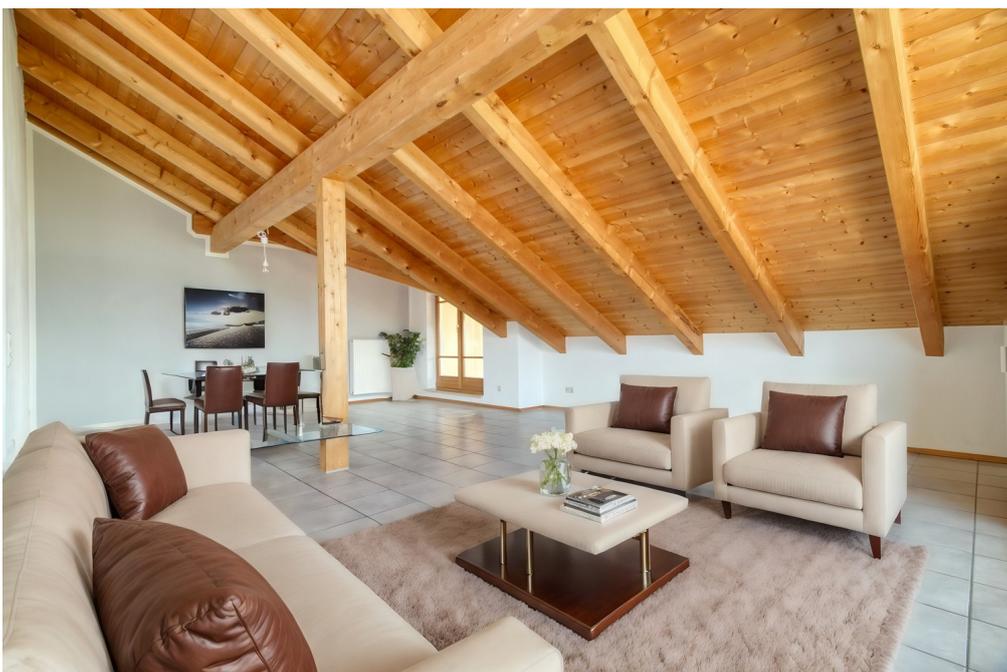
???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



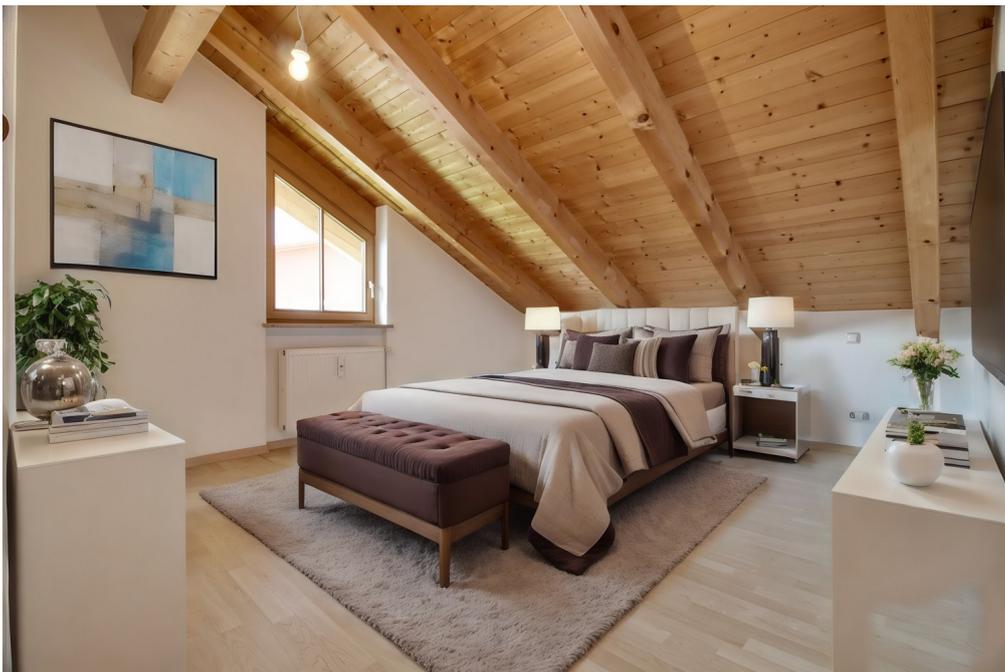
???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



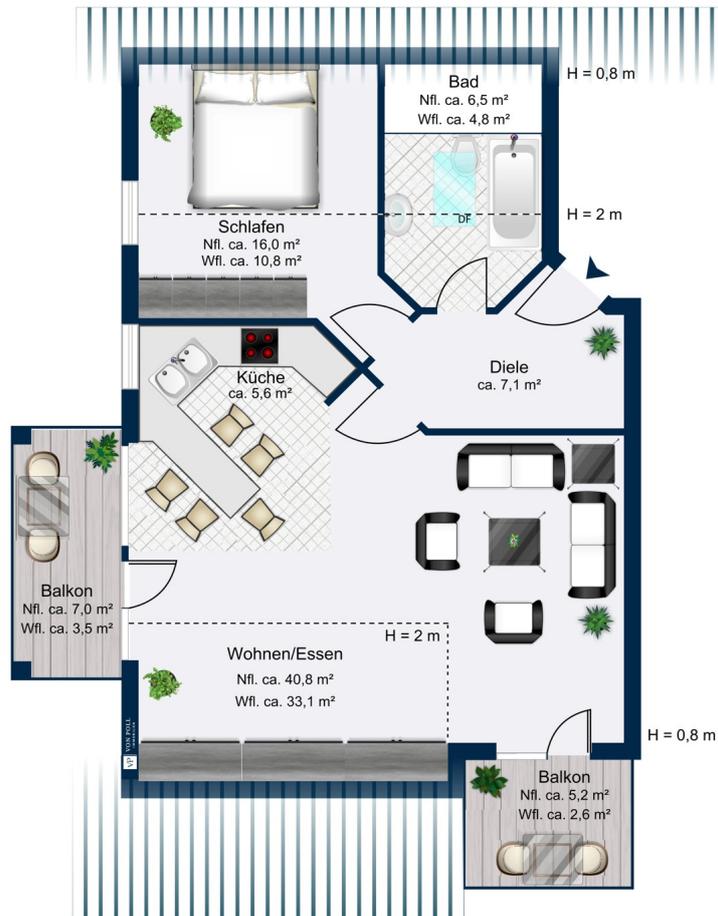
???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

?? ?????????



???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

???????



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

???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

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

Zum Kauf angeboten wird eine geräumige 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung im 2. OG eines Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.129 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgrundstück und liegt in einer ruhigen Sackgasse mit Wendehammer. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten gut zu Fuß erreichbar. Das 1997 errichtete Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und wurde auch gut instandgehalten. Kleinere Schönheitsreparaturen wurden bereits durchgeführt, so wurde z.B. im Jahr 2011 im Bad ein neues Dachfenster eingebaut. Die zuverlässige Hausverwaltung achtet sehr darauf, dass stets alles gut in Schuss ist. Über das breite Treppenhaus mit wertigem Granitboden erreicht man die Eingangstüre im 2. OG. Einen Personenaufzug gibt es nicht. Die geflieste Diele ist mit gut 7 m<sup>2</sup> Fläche groß genug für eine Garderobe und/oder eine Kommode. Von der Diele gelangt man in die drei Räume der Wohnung. Das ca. 5 m<sup>2</sup> große und raumhoch geflieste Bad verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC. Das erneuerte Dachfenster sorgt für viel Lichteinfall, wodurch das Bad sehr hell ist. Direkt angrenzend liegt das ca. 11 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer sowie der ca. 33 m<sup>2</sup> große und offene Wohn-Essbereich, an den auch die ca. 6 m<sup>2</sup> große und ebenfalls offene Küche angrenzt. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Bei den Flächenangaben ist zu beachten, dass die Grundflächen jeweils deutlich größer sind – die Flächenanteile mit einer Raumhöhe kleiner als 2 Meter führen zu Abzügen bei der Wohnflächenberechnung. Die Raumhöhe beträgt an den Dachschrägen ca. 85 cm, in der Mitte der Wohnung sind die Räume bis zu ca. 3,50 m angenehm hoch. Zwei großzügige, überdachte sowie sicht- und windgeschützte Balkone Richtung Süden und Westen laden zum Aufenthalt im Freien ein, und das sogar bei schlechtem Wetter. Von beiden Balkonen hat man einen attraktiven Bergblick. Durch die breiten Fensterfronten sind auch der Wohn-Essraum sowie die Küche sehr sonnig und hell. Im Keller gibt es einen gemeinsamen Wasch-Trockenraum, ferner gehört zur Wohnung ein eigener Außenstellplatz. Die Wohnung wurde bereits freigestellt und ist ab sofort verfügbar. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse mit Wendehammer im südlichen Stadtteil von Kolbermoor. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind mit einer Entfernung von wenigen Hundert Metern gut zu Fuß erreichbar. 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. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

???????? ??????????: 24042018 - 83059 Kolbermoor – Kolbermoor

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse  
ist C.

???????? ??????????: 24042018 - 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)