



# Modernes und qualitativ hochwertiges EFH in idyllischer Lage in Kolbermoor



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPMP_491	<b>Datum:</b>	11.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Ort:</b>	83059 Kolbermoor	<b>Verfügbar ab:</b>	nach Absprache
<b>Wohnfläche:</b>	229,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	123,40 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	717,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	1.490.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
---------------	----------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-12-15
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1976
<b>Befuerung:</b>	Oel, Solar	<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	99.80 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Simone Berchthold
<b>Straße:</b>	Bahnhofstraße 16a	<b>Ort:</b>	82152 Planegg
<b>Telefon:</b>	0174-1811203	<b>Faxnummer:</b>	089-54858080
<b>E-Mail:</b> simone.berchthold@kensington-international.com		<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

Autobahn A:

5 km

## Objektbeschreibung:

---

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1974 in Kolbermoor-Nord erbaut und besticht durch seine idyllische, ruhige Lage und seiner Helligkeit, aufgrund der offenen Raumgestaltung. Das Haus wurde im Jahr 2009 komplett renoviert und teilsaniert und ist demnach in einem absolut neuwertigen Zustand.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist die hochwertige offene Einbauküche mit elektronischen Markengeräten der Marke Siemens (Mikrowelle, Backofen, Dampfgarer, eingebaute Kaffeemaschine, Amerikanischer Kühlschrank etc.). Dort befindet sich auch ein offener Kamin für gemütliche Stunden. Vom großzügigen Schlafzimmer mit maßangefertigten, großen Einbauschränken, gelangt man direkt auf die Südwestterrasse mit elektrischer Markise, welche durch Glasschiebeelemente zum Kaltwintergarten umfunktioniert werden kann. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss neben dem Wohnzimmer noch ein weiteres Arbeits- oder Kinderzimmer, ein Gäste-WC und ein großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Pissoir und ein Wäscheschacht mit Verbindung zur Waschküche.

Im Obergeschoss befindet sich derzeit ein geräumiges Studio mit Badezimmer und Küche. Durch das Einziehen von Trockenbauwänden, können hier jederzeit leicht weitere Zimmer generiert werden.

Das Kellergeschoss bietet viel Platz zur Entfaltung. Neben dem vollwertigen Gästezimmer, gibt es zahlreiche Lagermöglichkeiten, drei weitere Räume und den Heizungsraum. Das Untergeschoss eignet sich sehr gut um einen Wellnessbereich mit Sauna, ein Fitnessstudio, ein geräumiges Badezimmer oder ein Heimkino zu verwirklichen.

Das Haus ist mit einem Smart-Home-System und einer Videogegensprechanlage sowie einer Videoüberwachung auf allen Gebäudeseiten ausgestattet. Durch Kombination von Wärmepumpe und Photovoltaik bietet die Immobilie eine noch bessere Energieeffizienz als im aktuellen Energieausweis angegeben.

Es gibt ein Carport mit drei Stellplätzen, einer Wallbox zum Laden von E-Autos und eine abschließbare Garage mit dahinterliegender Gartenlaube.

Ein weiteres Highlight ist der sehr schön angelegte Garten mit Terrassenflächen und Gartenlaube, der im Sommer zum Verweilen einlädt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Traumimmobilie.

## Lage:

---

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngebiet in Kolbermoor. Idyllisch eingebettet auf halben Weg zwischen Bad Aibling und Rosenheim liegt Kolbermoor mit ca. 18.500 Einwohnern. Hier finden Sie eine perfekte Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die vom Haus aus fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Das Grundstück ist perfekt nach Süden ausgerichtet und bietet das ganze Jahr über viel Sonne. Besonders geschätzt wird die ausgezeichnete und vielfältige Gastronomie rund um die Spinnerei und die Nähe zur schönen Bergwelt und den Alpen. Kolbermoor verfügt über mehrere Kindergärten, Kinderpflegeeinrichtungen, eine Grundschule, Hauptschule, Mittagsbetreuung, ein Schwimmbad und einen Bahnhof.

Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Aibling oder Rosenheim. In toller innerstädtischer Lage beeindruckt das Haus vor allem mit viel Freiraum und einem hohen Freizeitwert.

- ca. 900 m fußläufig zum Bahnhof Kolbermoor
- ca. 40 m zur Bushaltestelle
- ca. 10 Fahrminuten in die Rosenheimer Innenstadt
- ca. 5 Fahrminuten zur Westtangente / Autobahnzubringer A8 München-Salzburg

## Ausstattung:

---

- Hochwertige Einbauküche mit Siemensmarkengeräten
- Offener Kamin
- Klimaanlage
- Ölheizung
- Photovoltaikanlage mit Kombination Wärmepumpe
- PV-Anlage mit Batterie und Ladebox
- Industrielaminat
- Kunststofffenster Doppelverglasung
- Rollläden an allen Fenstern
- Kaltwintergarten mit Glasschiebeelemente.
- Elektrische Markise
- Regenwasserzisterne im Garten
- Carport mit 3 Stellplätzen
- Garage mit Gartenlaube
- Schön angelegter Garten
- Videogegensprechanlage sowie Videoüberwachung auf allen Gebäudeseiten
- Smart-Home-System

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu diesem Einfamilienhaus steht Ihnen Frau Simone Berchthold unter der Mobilfunknummer 0174- 1811203 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Provisionshinweis: 3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser

Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Essbereich



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Büro



Badezimmer



Eingangsbereich



Studio 1.OG



Studio 1.OG



Badezimmer 1.OG



Untergeschoss



Garten



Poolbereich



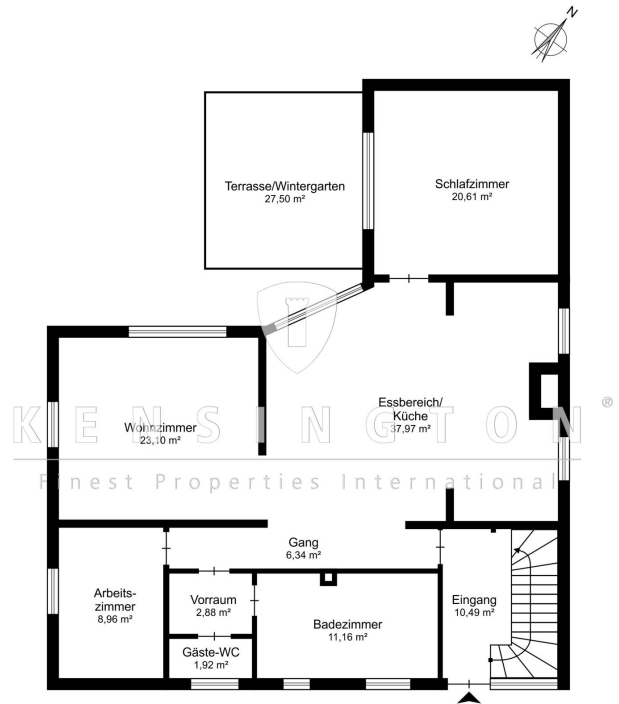
Luftansicht



Luftansicht

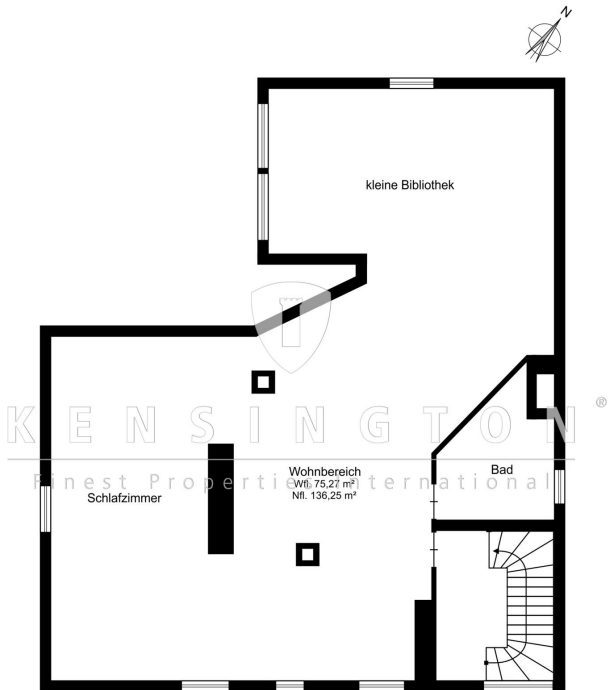


Grundriss EG





Grundriss OG



Grundriss KG

