

# Exposé

## Reihenendhaus in Kolbermoor

**Haus in herrlicher Voralpen- Lage ideal für Familien mit Kindern**



Objekt-Nr. OM-319070

**Reihenendhaus**

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
J. Bastian

83059 Kolbermoor  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	328,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das in stabiler Ziegelsteinbauweise 1979- 1980 errichtete Reiheneckhaus ist Teil einer größeren Reihenhaussiedlung aus den 60er bis 80er Jahren. Von der Straße aus ist es das 5. und somit von Straßenlärm gut abgeschottet. Das Haus befindet sich in einer 30er Zone mit Spielplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Eine Garage im angrenzenden Garagenhof ist vorhanden.

Terrasse und Balkon sind in optimaler Weise nach Süden ausgerichtet. Vom Dachgeschoss kann man die Berge sehen. Das Reiheneckhaus bietet mit 328m<sup>2</sup> ein deutlich größeres Grundstück als bei Mittenhäusern üblich. Nach Süden befindet sich der große Garten. An der Nordseite befindet sich die Haustür zwischen einem kleinen Vorgarten, wo man Fahrräder, Roller und Motorräder parken kann bei Bedarf.

Am Gartenende kann ausnahmeseise eine Einfahrmöglichkeit in den Garten genutzt werden.

Im Erdgeschoß befindet sich ein großes Wohnzimmer, mit einer Durchreiche verbunden zur Küche (mit Abzug nach draußen). Außerdem befinden sich im EG WC, Flur, Garderobe und Treppe.

Im 1 OG befinden sich 3 Zimmer und das Bad mit WC , Dusche und Wanne. Die Zimmer wurden bisher als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt.

Im isolierten Dachgeschoß mit Dachschräge und Kniestock (60cm) kann man, je nach Körpergröße, etwa auf 50- 60% der Fläche aufrecht stehen. Die Fläche ist in 2 weitgehend ausgebauten Zimmern aufgeteilt und kann bei Bedarf auch als ein großes Zimmer gestaltet werden. Durch die Giebel Fenster hat man einen herrlichen Blick auf das Alpenvorland und die nahe gelegenen Berge. Bisher wurden die Räume für Homeoffice und weiteres Schlafzimmer und Lager verwendet.

Das Haus ist, so wie es ist, umgehend beziehbar. Alles erforderlich ist funktionsfähig einschl. Warmwasser und Gas- Heizung. Renovierungs- Arbeiten vor oder nach dem Einzug, sind jedoch empfehlenswert.

Es sei an dieser Stelle vermerkt, dass man im Haus öfter mal Treppen steigen muß, da sich alles, einschl. Keller, auf 4 Etagen verteilt. Das hält fit, aber man sollte gut zu Fuß sein! Als Altersruhesitz ist das Haus somit kaum zu empfehlen. Treppenlift sollte aber möglich sein. Trotz allem zeigt sich, dass die meisten Besitzer ihr Leben bis zum Ende in diesen Häusern verbringen, soweit möglich.

Das Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Umgestaltung und Erweiterung. Durch eine PV-Anlage und weitere Maßnahmen kommt der Einbau einer Wärmepumpe in Betracht. Kamin ist möglich.

Die große Terrasse ist zum Bau eines 6 x 3 qm großen Wintergartens vorbereitet.

In dem großen Garten befinden sich zwei Gartenhäuser. Das mittlere kann auf Wunsch abgerissen werden.

Seitlich vom Haus ist ein Schuppen angebaut, der übernommen oder auf Wunsch abgerissen werden kann. Das gleiche gilt für den Fahrrad- Unterstand vor dem Haus.

Laut Energieausweis ist der Verbrauch relativ hoch. Dieser ergab sich durch die Bewohnung mit 5 Erwachsenen in dem Zeitraum. Es wurde nur der Energie- Verbrauch bewertet. Benachbarte, baugleiche Häuser haben teilweise die Energieklasse D erhalten, wohl bedingt durch weniger Bewohner und teilw. Kaminnutzung.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist eine normale Ausstattung mit Gebrauchsspuren. Das Haus wird seit 1980 bewohnt. Die Böden wurden teilweise mehrmals erneuert. Die Wände sind großen Teils mit Rohfaser versehen, weiß gestrichen. Türen und Fenster weisen Gebrauchsspuren auf.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Manche mögen gerne Urlaub machen in diese Gegend (z.B. Bad Feilnbach, Nußdorf) mit hohem Freizeitangebot (Berge, Seen, München, Touristische Veranstaltungen, ...) und sehr familienfreundlichem Umfeld. Ein Wochenendtrip zum Gardasee oder nach Österreich bedarf keiner sehr langen Anfahrt. Dieses Reiheneckhaus in guter Wohngegend ist besonders geeignet für Familien mit 2-4 Kindern. Als 5. Hauseinheit ab Straße ist es sehr ruhig gelegen in mitten einer größeren Reihenhaussiedlung in der Stadt Kolbermoor, zwischen Rosenheim und Baid Aibling. Auf der Straßenseite gegenüber befindet sich ein beliebter Spielplatz. Der Kindergarten und die Grundschule sind zu Fuß erreichbar. Alle anderen üblichen Schulen bis Gymnasium sind zu Fuß oder mit Fahrrad/ Bus erreichbar. Im Umkreis von 2km sind alle üblichen Discounter zum Einkaufen und zwei Baumärkte zu finden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Frontansicht mit Haustüre



# Exposé - Galerie



Haus mit Umgebung



Gartenseite mit Terrasse



# Exposé - Galerie



Frontseite mit Fahrradunterst.



Flur nach Haustüre



EG Toilette



# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Küchenfenster



EG Garderobe



EG Treppenaufgang



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Eßbecke



Wohnzimmer Gartenausgang



# Exposé - Galerie



1. OG Flur



1. OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



1. OG Zimmer 1 Eingang



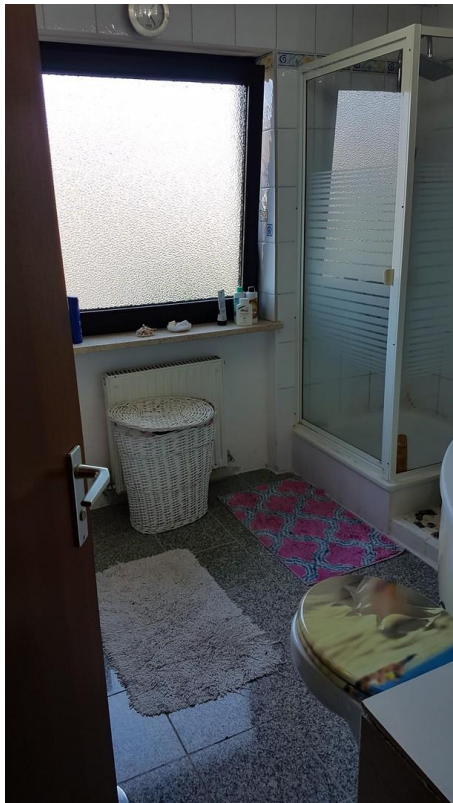
1. OG Zimmer 2



# Exposé - Galerie



1. OG Zimmer 3



1. OG Bad von Tür



1. OG Bad Schrank

# Exposé - Galerie



1. OG Bad Wanne



2. OG/DG Zi 1 Westseite



# Exposé - Galerie



2. OG Ausblick Fenster, Garage



2. OG/DG Zi 1 Ostseite



# Exposé - Galerie



2. OG/DG Zi 3



Keller Treppe u. Flur



Keller Zi 1



# Exposé - Galerie



Keller Zi 1 Sauna



Keller Zi 2 Waschraum



# Exposé - Galerie



Aussicht in der Umgebung



Straße nach Norden



# Exposé - Galerie



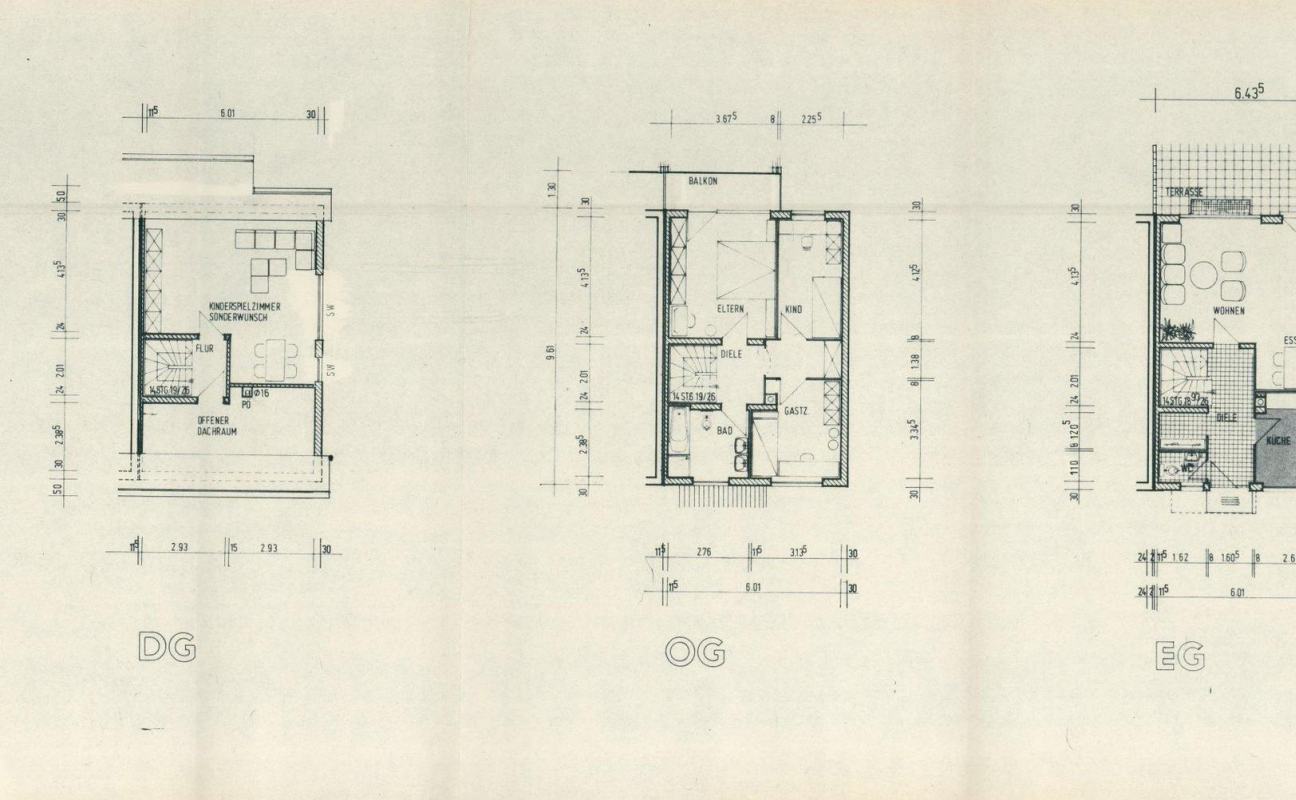
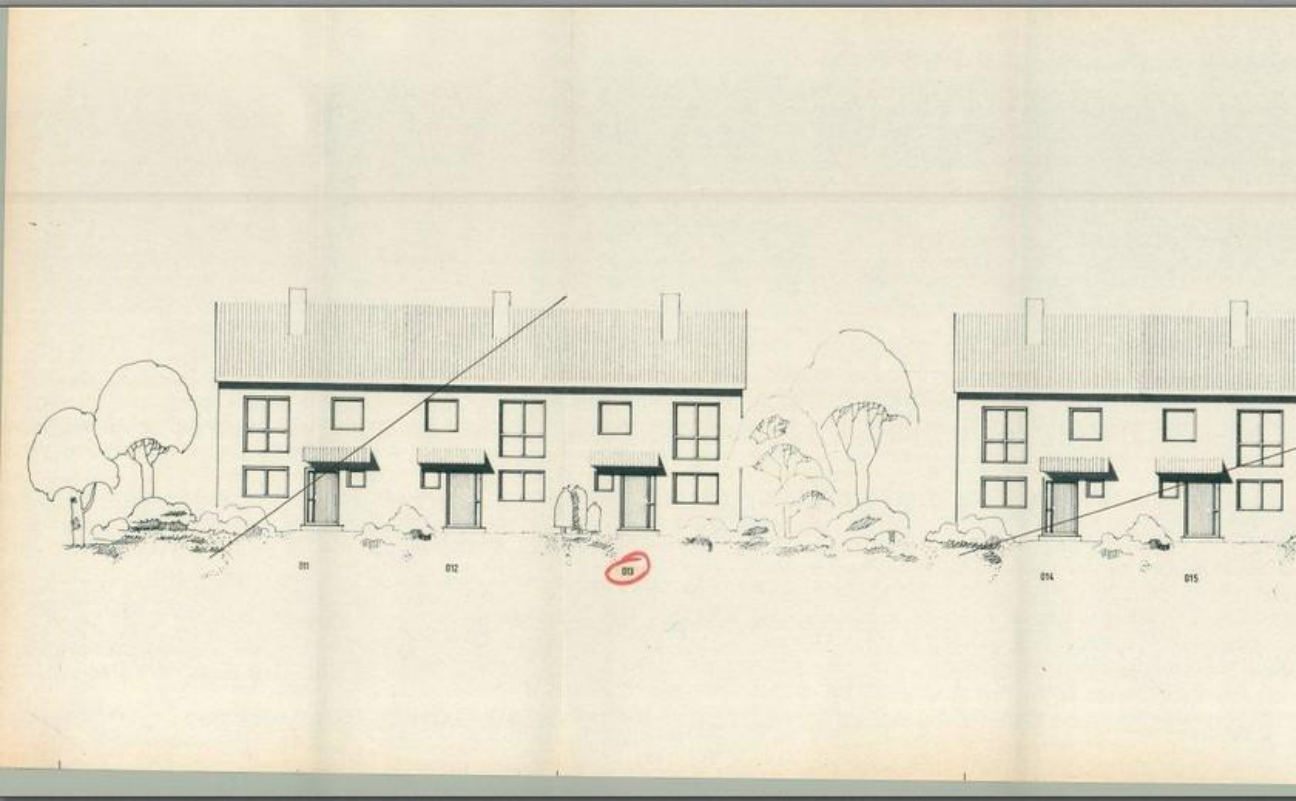
Straße nach Süden



Winterimpressionen i.d. Nähe



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

