

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kolbermoor

**DHH in ruhiger, zentraler Lage ohne Investitionsstau,  
provisionsfrei.**



Objekt-Nr. **OM-328728**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank

83059 Kolbermoor  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine voll ausgebaute Doppelhaushälfte E+1+D, die sich am Ende einer Stichstrasse, in zentraler aber sehr ruhiger Lage befindet. Die Kinderkrippe und Mittelschule in Sichtweite findet die Familie sämtliche ortsansässigen Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie sowie verschiedene Ärzte, Apotheken, Gesundheitseinrichtungen und Sportmöglichkeiten fussläufig erreichbar.

Das Haus wurde 1999 von einem Bauträger der Umgebung in Beton und Ziegelbauweise erstklassiger Qualität errichtet:

Im EG befinden sich die durch eine Schiebetür abgetrennte Küche, ein grosszügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur mit Glas überdachten Terrasse und dem Garten. Ein gediegen eingefügter Grundofen (nur 1x am Tag heizen) sorgt hier und im Treppenhaus für zusätzliche wohlige Wärme. Das komplette EG ist samt Gästetoilette und Garderobe über eine Warmwasser Fussbodenheizung beheizt. Die Garderobenmöbel sind nach Mass eingebaut und bieten daher maximalen Stauraum. Alle Fenster und Türen im EG sind mit einer mechanischen Einbruchsicherung ausgestattet.

Im OG befindet sich das geräumige Hauptbad mit Dusche, Wanne und Waschtisch ebenfalls mit Warmwasser Fussbodenheizung und einem Handtuchheizkörper. Die 2 Kinderzimmer und das grosse Schlafzimmer sind mit Laminat- bzw. Holzböden versehen. Die südlichen Zimmer haben jeweils separate Zugänge zum Gartenbalkon.

Im DG, dem Wohlfühlstudio mit Bergblick, steht ein weiteres Bad mit Dusche, Waschtisch, WC und elektr. Fußbodenheizung zur Verfügung. Das durch eine Fensterfront und eine Schleppgaube lichtdurchflutete, sehr grosszügige Studio verfügt über einen begehbaren Schrank mit Kriechspeicher und einen eigenen Balkon nach Osten. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem PVC in Holzoptik. Im Spitz des Treppenhauses wurde mit einem begehbaren Holzpodest zusätzlicher Stauraum für Sommer- Winterbekleidung etc. geschaffen.

Die Kellerräume sind allesamt hell gefliest, gedämmt und beheizt. Der grosse Hobbyraum in Wohnqualität bietet reichlich Platz für die Freizeit wie z. B. Tischtennis.

Der Eingangsbereich und das Treppenhaus sind mit hellem Marmor belegt.

Die gesamte Elektroinstallation wurde mit Installationsrohren ausgeführt, was Nachinstallationen wesentlich erleichtert.

2021 wurde der komplette Aussenbereich mit Garten, Terrasse, Whirlpool, Gartenhaus, Hochbeet und Holzliege sowie umfangreicher Elektrik neu angelegt. Dabei wurde auch die Garage mit einer separaten Elektroverteilung samt Wallbox zum Laden von Elektroautos ausgestattet.

Der Garten verfügt ausserdem über einen geschlagenen Brunnen mit Schwengel- und Elektropumpe zur Gartenbewässerung. Hier lässt es sich vorzüglich entspannen vor allem im beheizten Whirlpool.

In Eingangsnähe befindet sich ein weiteres, abschliessbares Gartenhaus für Fahrräder.

2022 wurde die Gas-Zentralheizung durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt, der in Verbindung mit einer Brauchwasser Solaranlage das Haus energiesparend und umweltverträglich heizt sowie mit Warmwasser versorgt. Zudem wurden alle Dachflächenfenster mit 3-Scheibenverglasung und elektr. Aussenjalousien ersetzt.

## Ausstattung

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, der kurzfristig keine weiteren Investitionen erfordert und somit nach Erwerb sofort beziehbar wäre.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Zentrale und dennoch sehr ruhige Lage in Kolbermoor. Rosenheim, Bad Aibling und die Autobahn München Salzburg sind mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar. Mit dem Herto- und Spinnereipark erreichen sie in der gleichen Zeit fussläufig gleich zwei Einkaufszentren und die Innenstadt. Auch zum Bahnhof für die Fahrt nach München oder zum Abschalten in den Wald braucht es nicht viel länger. Der Aicherpark im Rosenheimer Westen u. a. mit 2 Baumärkten und weiteren Einkaufsmöglichkeiten lässt sich mit Fahrrad und Auto ebenfalls in sehr kurzer Zeit erreichen.

Die Nähe zu den Bergen, zum Simssee und Chiemsee bietet unzählige Freizeit und Erholungsmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,58 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Aussenansicht von Süden



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esserker



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 / Homeoffice



Schlafzimmer 1.OG



# Exposé - Galerie



Vollbad 1.OG



Vollbad 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohlfühloase Dachstudio



Wohlfühloase Dachstudio



# Exposé - Galerie



Duschbad DG



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Entspannung pur



Entspannung pur



# Exposé - Galerie



Garten



Blick von der Terrasse



# Exposé - Galerie



Waschküche



Lagerkeller, Werkstatt

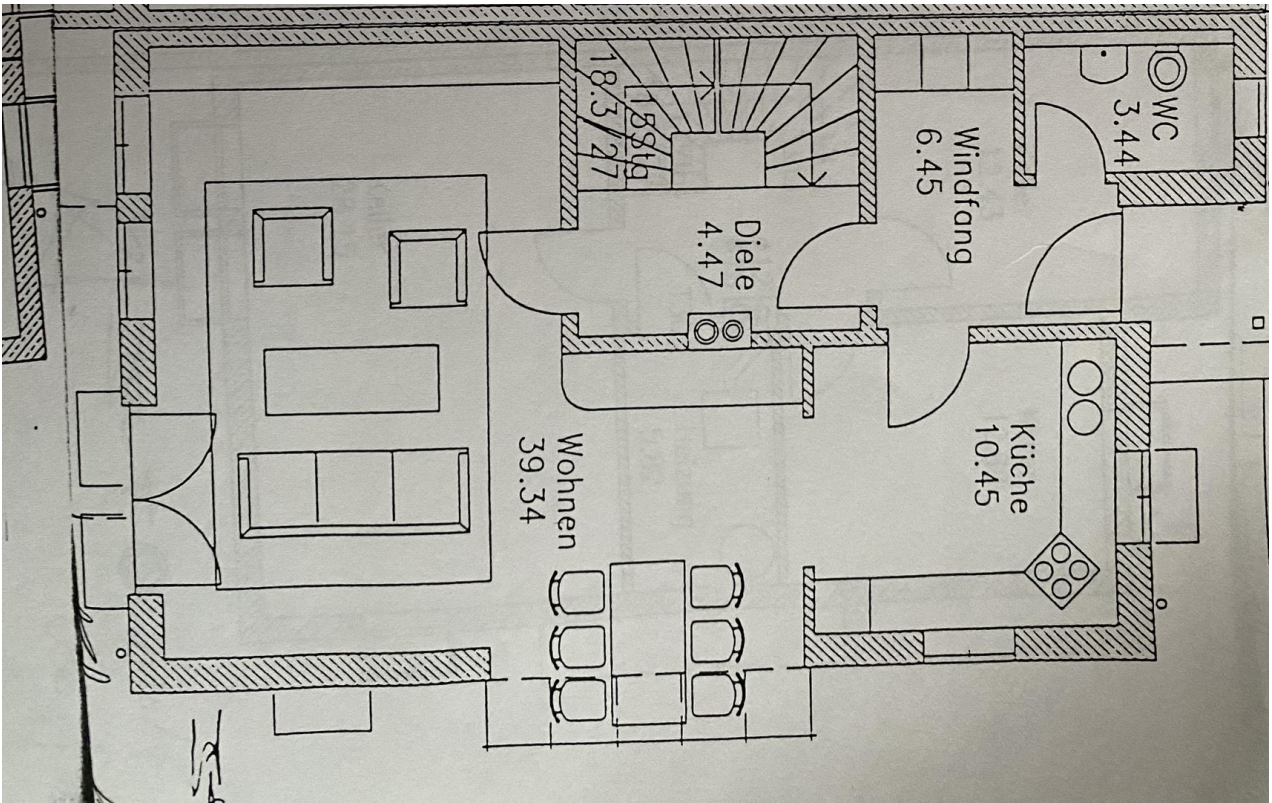
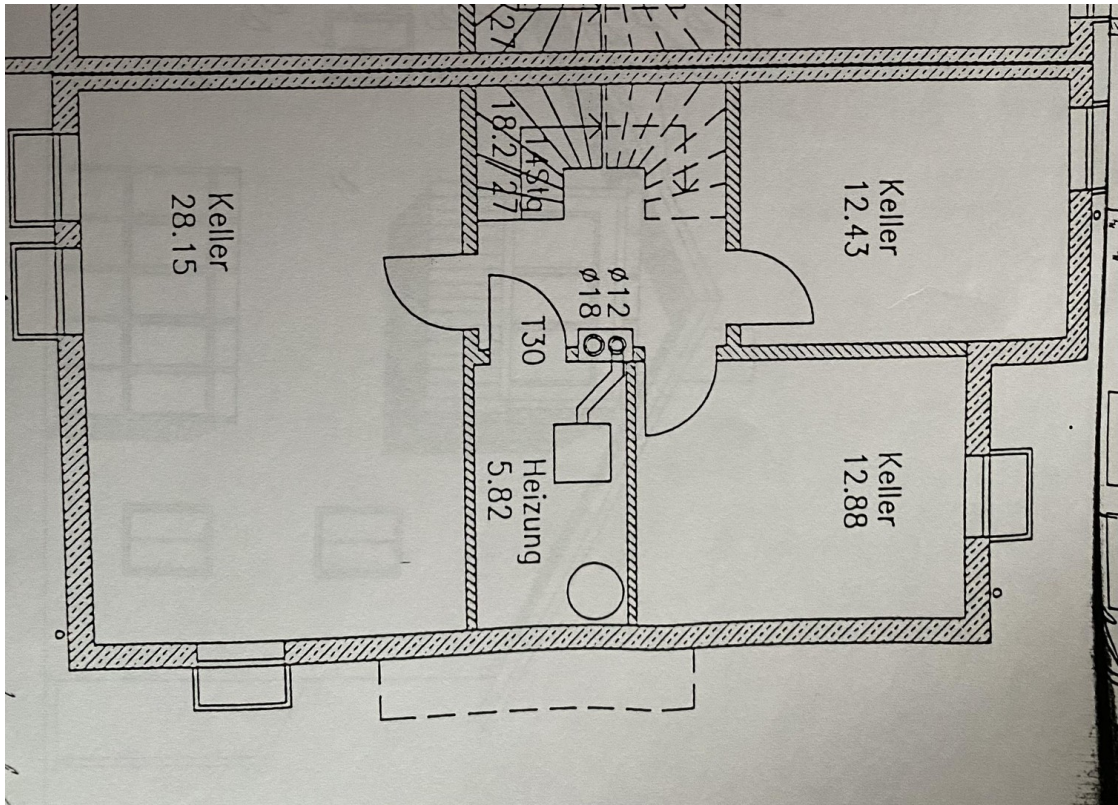
# Exposé - Galerie



Heizung



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

