Kolbermoor

Exklusives, top-modernes KFW-40 Einfamilienhaus mit Gartenrefugium in idyllischer Waldrandlage

Objektnummer: 26042031



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 534 m²

Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Auf einen Blick

Objektnummer	26042031
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	16.05.2027
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	19 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

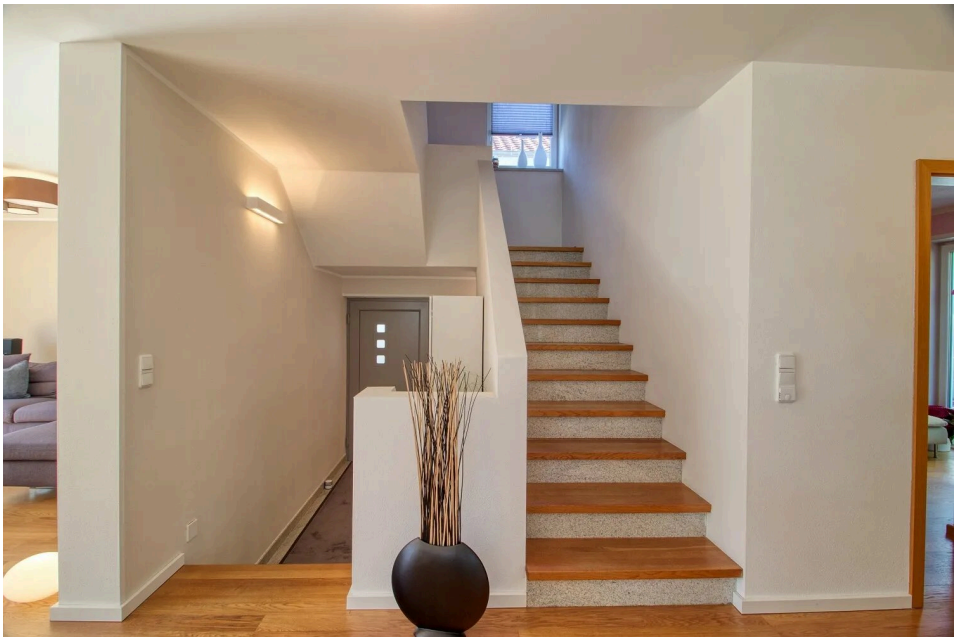
Die Immobilie





Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive, umfassend modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004 verbindet eine außergewöhnlich ruhige Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung und einem zeitgemäßen, energieeffizienten Gebäudekonzept. Auf ca. 185 m² Wohnfläche und einem ca. 534 m² großen Grundstück bietet das im KfW-40-Standard errichtete Haus viel Platz für die ganze Familie.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die durchdachte und familiengerechte Raumaufteilung. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Außenflächen. Die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten stammt aus dem Jahr 2018 und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Ein zusätzliches Gäste- bzw. Arbeitszimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit separater Ankleide und maßangefertigten Einbauschränken sowie zwei Kinderzimmer. Eine besondere Wohnatmosphäre entsteht hier durch den offenen Sichtdachstuhl mit Raumhöhen von bis zu vier Metern. Massive Holzdielen in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen unterstreichen den hochwertigen und zugleich wohnlichen Charakter des Hauses.

Das großzügige Familienbad verfügt über eine Eckbadewanne, eine bodengleiche Dusche, ein Doppelwaschbecken und WC. Wertige Granitböden in Bad und Küche setzen zusätzliche Akzente.

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als klassische Keller- und Abstellflächen. Ein ausgebauter Hobbybereich mit eigener Sauna und Holzkaminofen schafft einen privaten Rückzugsort für Wellness, Freizeit und Entspannung. Weitere Nutz- und Nebenräume ergänzen das großzügige Platzangebot.

Technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Niveau. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2018 in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Zusätzlich sorgt ein 2026 erneuerter Holzkaminofen mit Glasfront für behagliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung unterstützt das energieeffiziente Gebäudekonzept.

Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, eine zentrale Staubsaugeranlage sowie eine BWT-Brauchwasserenthärtungsanlage bieten zusätzlichen Komfort. Gigabit-LAN-Anschlüsse und eine SAT-Anlage sorgen für eine zeitgemäße technische Infrastruktur. Als Internetanschluss steht eine DSL-Verbindung

mit bis zu 250 Mbit/s zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt sind die beiden unterschiedlich ausgerichteten Außenbereiche. Die 2018 auf der Nordseite angelegte Natursteinterrasse öffnet sich zur ruhigen Waldseite und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Auf der südlich gelegenen, ebenfalls 2018 angelegten Natursteinterrasse lässt sich dagegen die sonnige Ausrichtung zum Südgarten genießen. So stehen je nach Tageszeit und Jahreszeit unterschiedliche Plätze im Freien zur Verfügung.

Für die Gartenbewässerung steht eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 7.000 Litern zur Verfügung. Eine Garage und ein Doppelcarport bieten großzügige Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Ausstattungsgegenstände. Weitere Abstellmöglichkeiten, z.B. für Brennholz und Gartengeräte, bietet das ansprechend gestaltete Gartenhaus mit Schleppdach.

Insgesamt verbindet dieses Einfamilienhaus ein großzügiges und familiengerechtes Raumangebot mit hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Technik und einer besonders ruhigen und attraktiven Wohnlage.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Ausstattung und Details

Energieeffizienter KFW-40 Standard
Luftwärmepumpe BJ 2018
Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
Energie-Effizienzklasse A+
Fußbodenheizung in allen Etagen
Holzkaminofen mit Glasfront BJ 2026
Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
Zentrale Staubsaugeranlage
Wertige Granitböden in Bad und Küche
Massive Holzdielen in allen Wohn- und Schlafräumen
Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten BJ 2018
1 Gäste- bzw. Arbeitszimmer im EG
1 Schlafzimmer mit Ankleide und maßangefertigten Einbauschränken im OG
2 Kinderzimmer
Offener Sichtdachstuhl mit Raumhöhen von bis zu 4 Metern
1 Bad mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken und WC
1 Gäste-Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
1 Hobbyraum mit Sauna und Holzkaminofen
Brauchwasserenthärtungsanlage von BWT
Gbit LAN-Anschlüsse im Haus
DSL-Anschluss mit bis zu 250 Mbit/s
Sat-Anlage
Gartenwasserzisterne mit 7.000 Liter Fassungsvermögen
Garage und Doppelcarport
Gartenhaus mit Schleppdach
Natursteinterrasse mit Blick in den Wald (BJ 2018)
Natursteinterrasse mit Blick in den Südgarten (BJ 2018)

Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich unmittelbar am Waldrand und direkt angrenzend an das Naherholungsgebiet rund um den Tonwerkweiher. Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und schafft zugleich ein ausgesprochen ruhiges Wohnumfeld. Spaziergänge, Laufrunden oder eine kurze Auszeit im Grünen beginnen praktisch vor der eigenen Haustür.

Trotz dieser naturnahen und ausgesprochen ruhigen Lage sind das Stadtzentrum von Kolbermoor, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof bequem zu Fuß erreichbar. Von hier bestehen Zugverbindungen unter anderem in Richtung München und Holzkirchen sowie über Rosenheim weiter in Richtung Salzburg und Kufstein. Damit verbindet die Immobilie auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

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.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Sonstige Angaben

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer allgemeinen Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

Zur Wahrung der Privatsphäre bitten die Eigentümer ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren. Von neugierigen Blicken über den Gartenzaun bitten wir Abstand zu nehmen.

Objektnummer: 26042031 - 83059 Kolbermoor

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim
Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com