Kolbermoor

Energieeffizientes, exklusives Architektenhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Waldrandlage

Objektnummer: 26042034



KAUFPREIS: 1.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 338 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 962 m²

Objektnummer: 26042034 - 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: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Auf einen Blick

Objektnummer	26042034
Wohnfläche	ca. 338 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2010
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.680.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	28.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie

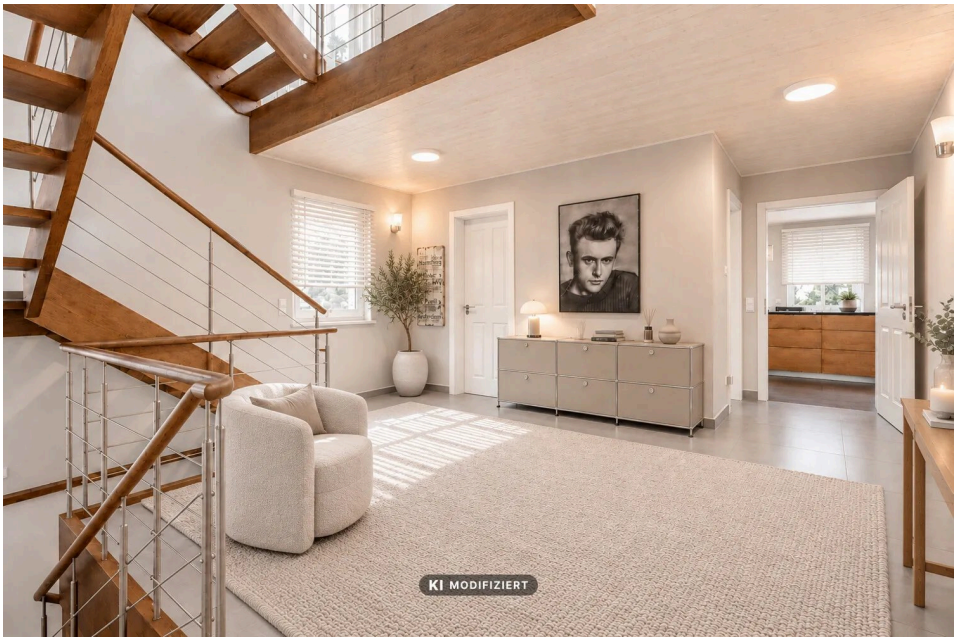




Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie





Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Die Immobilie



Objektnummer: 26042034 - 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: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus verbindet hochwertige Ausstattung, moderne Energietechnik und ein durchdachtes Raumkonzept mit einer besonders ruhigen und naturnahen Wohnlage. Das 2010 nach individueller Architektenplanung errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 962 m² großen Grundstück am Waldrand von Kolbermoor und bietet mit rund 338 m² Wohnfläche außergewöhnlich viel Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Mehrgenerationenkonzepte. Eine separat zugängliche Einliegerwohnung im Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Bereits beim Betreten prägen Großzügigkeit und die hochwertige Materialauswahl den Charakter des Hauses. Die offen gestalteten Dielen und das über mehrere Ebenen verlaufende Treppenhaus schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Echtholzböden aus Räuchereiche, Kirsche, Natureiche und Nussbaum sowie sichtbare Holzelemente verleihen den Wohnräumen eine warme und zugleich moderne Atmosphäre.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Auf rund 80 m² gehen Wohnen, Essen und Kochen großzügig ineinander über. Große Fensterflächen öffnen den Wohnbereich zum Garten und sorgen für viel Tageslicht. Ein Holzkaminofen schafft insbesondere in den Wintermonaten eine behagliche Atmosphäre. Die hochwertige Massivholzküche mit Kochinsel und Granitarbeitsflächen fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und ist mit umfangreichen Markengeräten ausgestattet.

Vom Wohn- und Essbereich gelangt man auf die ca. 32 m² große Südterrasse mit Markise und in den sonnigen Garten. Durch die unmittelbare Waldrandlage bietet das Grundstück ein für eine Stadtlage ungewöhnlich hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Zwei überdachte Südbalkone ergänzen die Außenbereiche und eröffnen teilweise einen schönen Blick in Richtung der Alpen.

Im Obergeschoss stehen vier helle, gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Die Räume eignen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Dachgeschoss ist weitgehend dem Elternbereich vorbehalten: Ein großzügiges Schlafzimmer mit breiter Gaube, eine separate Ankleide und das eigene Badezimmer schaffen einen privaten Rückzugsbereich. Der offene Sichtdachstuhl mit Raumhöhen von bis zu drei Metern unterstreicht hier den besonderen Charakter des Hauses.

Eine weitere Besonderheit ist die ca. 64 m² große Einliegerwohnung im Untergeschoss. Sie verfügt über einen eigenen Zugang, einen großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich, ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Damit eignet sie sich beispielsweise für erwachsene Kinder, Angehörige, Gäste oder – je nach individuellem Bedarf – auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Auch energetisch ist die Immobilie zeitgemäß ausgestattet. Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe versorgt die im gesamten Haus vorhandene Fußbodenheizung. Hinzu kommen eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, eine Photovoltaikanlage (17 kWp) mit einem Batteriespeicher (15 kWh) sowie eine Wallbox. Der vorliegende Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse A+ aus.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und vier wei-teren Außenstellplätzen. Ein etwa zwei Meter hohes elektrisches Rolltor schirmt den Zu-fahrtsbereich zur Straße ab und trägt zusätzlich zur Privatsphäre des Grundstücks bei.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Ausstattung und Details

Sonniges Grundstück in ruhiger Waldrandlage und mit umfassender Privatsphäre
Energieeffiziente und ökologische Holzständerbauweise mit tragenden Stahl-Elementen
Elternschlafzimmer mit Elternbad, breiter Gaube und separater Ankleide im DG
Offener Sichtdachstuhl mit Raumhöhen von bis zu 3 Metern
4 Zimmer mit Bad im OG
80 m² großer und offener Wohn-Koch-Essbereich mit Holzkaminofen im EG
Autarke Einliegerwohnung im UG über Außentreppe erreichbar
Insgesamt 3 Bäder mit Badewanne/Dusche und WC, 1 separates Gäste-WC
Großzügige Flure/Dielen (zum Einbau eines Lifts geeignet)
Massivholzküche mit Granitarbeitsplatten und Marken-Elektrogeräten, u.a. Kühl-Gefrierschrank, Teppanyaki Platte, Dampfgarer, Cerankochfeld, Wärmeschublade
Exklusive Fußböden: EG-OG-DG Dielen in Räuchereiche, Kirsche, Natureiche, Nussbaum - Diele EG, Gäste-WC, Keller und Einliegerwohnung Fliesen
32 m² große Südterrasse mit Markise
Zwei überdachte Südbalkone mit Bergblick
Moderne Haustechnik, u.a.
3-fach Wärmeschutzverglasung mit elektrischen Rollläden / Jalousien
Energiesparende Luftwärmepumpenheizung (Energieklasse A+)
Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung von bis zu 90%
Fußbodenheizung im gesamten Haus
17 kWp Photovoltaikanlage mit 15 kWh Batteriespeicher
Wallbox bis zu 22 kW (derzeit 11 kW eingestellt)
Wäscheabwurf
DSL-Anschluss mit bis zu 250 Mbit/s
BWT Brauchwasser-Enthärtungsanlage
Doppelgarage mit elektrischem Tor
4 Außenstellplätze mit 2 m hohem Rolltor zur Wahrung der Privatsphäre

Objektnummer: 26042034 - 83059 Kolbermoor

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer besonders reizvollen, naturnahen Wohnlage am nördlichen Rand Kolbermoors. Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Wald- und Grünflächen bietet ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Erholungsmöglichkeiten. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren können praktisch vor der Haustür beginnen. Die zu-sammenhängenden Waldgebiete rund um den Gangsteig zählen zu den wichtigen Naherholungsräumen der Region.

Die Stadt Kolbermoor liegt im oberbayerischen Alpenvorland im Landkreis Rosenheim und zählt heute rund 20.600 Einwohner. Eingebettet zwischen Rosenheim und Bad Aibling verbindet Kolbermoor die Vorzüge einer hervorragend ausgestatteten Stadt mit der besonderen Lebensqualität der umliegenden Natur- und Erholungslandschaft. Rosenheim und Bad Aibling sind jeweils nur wenige Kilometer entfernt.

Gleichzeitig ist die Lage ausgesprochen alltagstauglich: Das Kolbermoorer Stadtgebiet bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Ärzten, Gastronomie und verschiedenen Dienstleistungsangebo-ten. Auch Kindergärten sowie Grund- und Mittelschulen sind vor Ort vorhanden. Die his-torische „Alte Spinnerei“ hat sich darüber hinaus zu einem attraktiven Zentrum mit Ge-schäften, Gastronomie und vielfältigen Angeboten entwickelt.

Für Familien und Berufspendler bietet Kolbermoor kurze Wege und eine gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Kolbermoor liegt an der Bahnstrecke Holzkirchen–Rosenheim und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Rosenheim und München. Der Bahnhof wurde inzwischen umfassend barrierefrei modernisiert. Ergänzend verbindet der Stadtbus die Wohngebiete mit dem Bahnhof und den zentralen Bereichen Kolbermoors.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 26042034 - 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.

Objektnummer: 26042034 - 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