Kolbermoor

Einfamilienhaus mit Ausbaureserven in ruhiger Wohnlage direkt am Tonwerkweiher in Kolbermoor

CODICE OGGETTO: 25042006

PREZZO D'ACQUISTO: 1.125.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 175 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 922 m^2

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25042006
Superficie netta	ca. 175 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.125.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 174 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	169.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

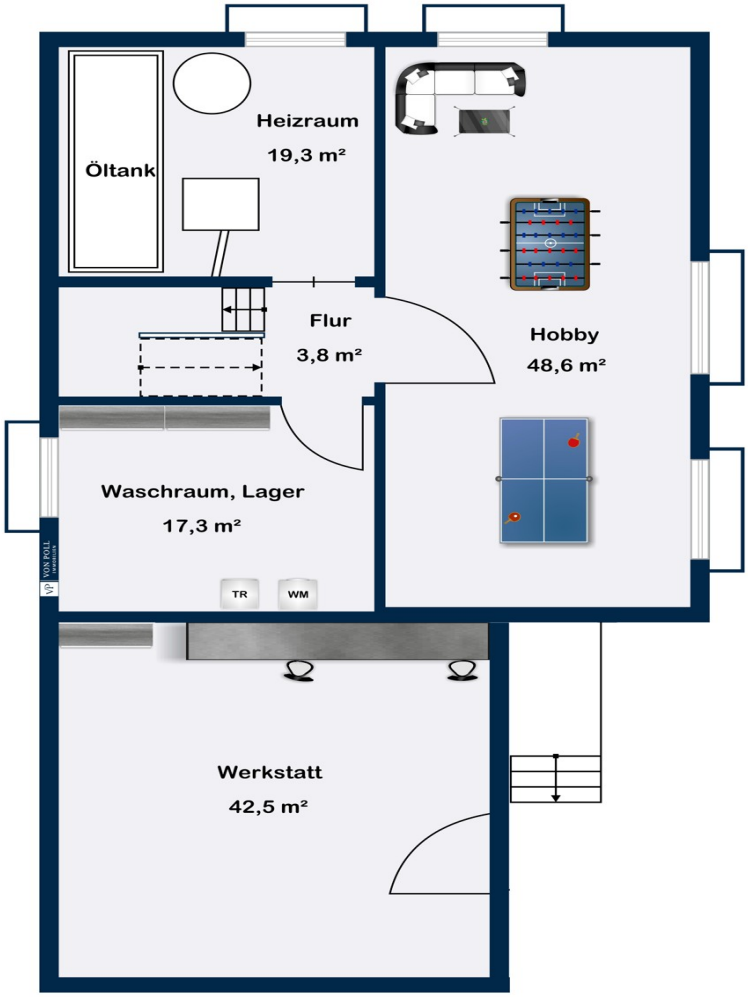
La proprietà

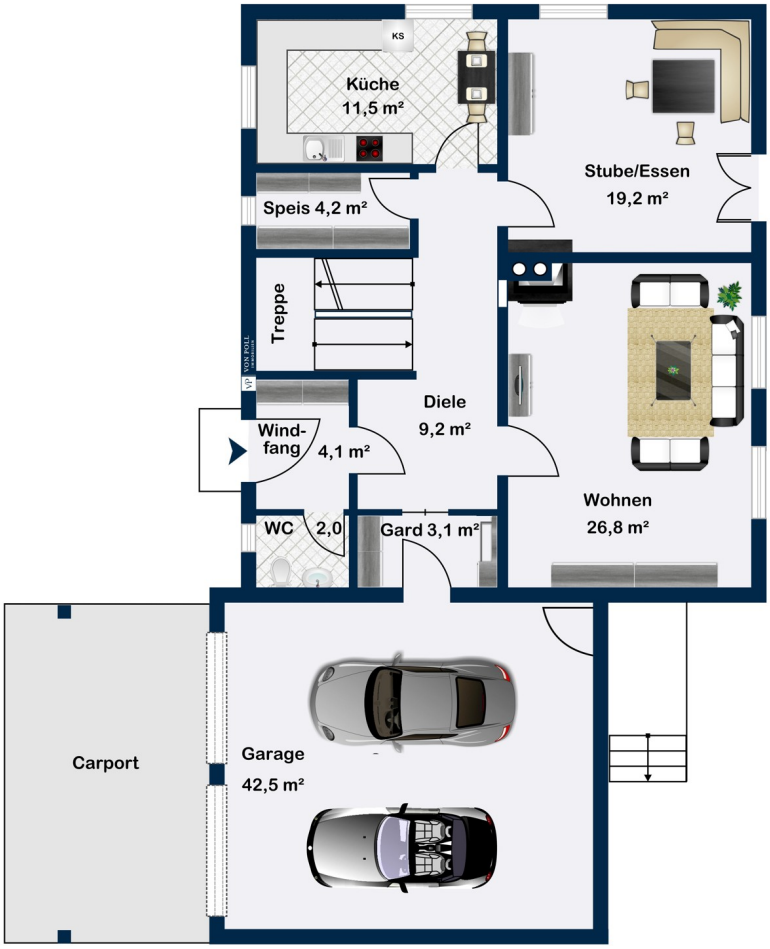
CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

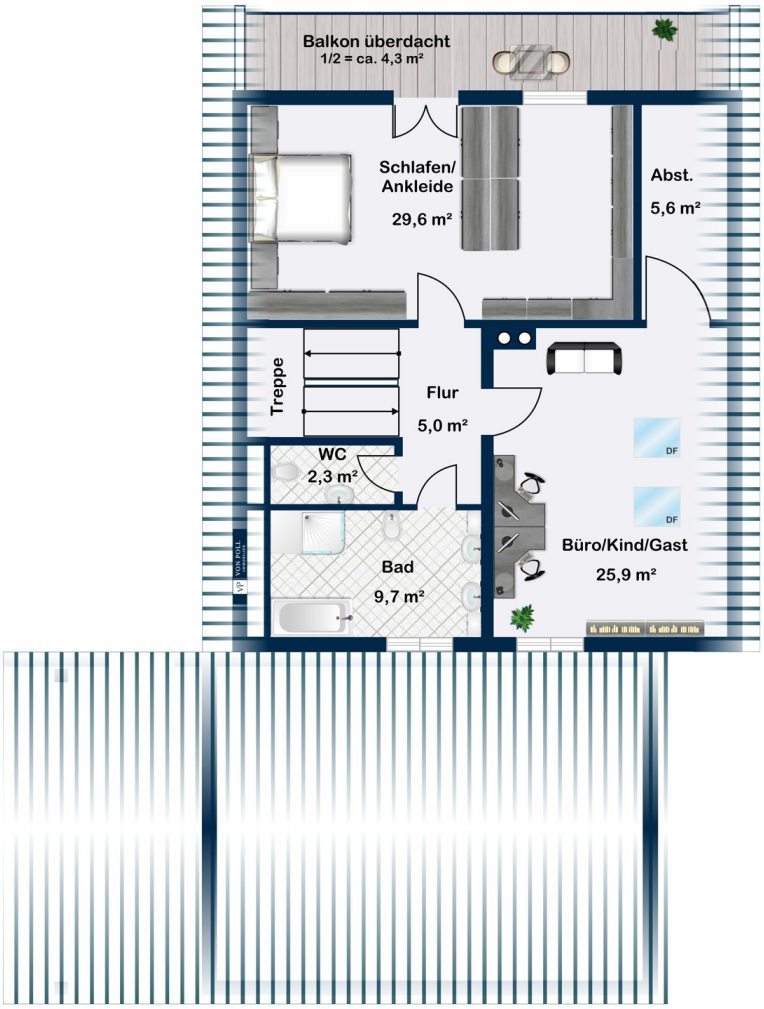
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Planimetrie




KS
Küche
11,5 m²
Stube/Essen
19,2 m²
Speis 4,2 m²
Treppe
Diele
9,2 m²
Wind-
fang
4,1 m²
Wohnen
26,8 m²
WC
2,0
Gard 3,1 m²
Carport
Garage
42,5 m²



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Una prima impressione

Das 1988 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer der besten und beliebtesten Wohnlagen in Kolbermoor - direkt am Naherholungsgebiet „Tonwerkweiher“ in einer ruhigen Sackgasse gelegen, aber dennoch nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt.

Das Gebäude wurde mit 36,5 cm starken Ziegelwänden erbaut und ist somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan wäre sowohl die Auf-stockung einer weiteren Etage, wie auch ein Anbau von ca. 11 x 5,5 Meter möglich. Die derzeit vorhandenen ca. 175 m² Wohnfläche könnten somit bei Bedarf auf ca. 350 m² verdoppelt werden.

In der gepflegten Immobilie wurden wertige Materialien verbaut. Windfang, Diele, Garderobe, Flur und die Treppenstufen ins UG sind mit Marmorböden belegt. Wohnzimmer, Stube, Schlafzimmer, Ankleide, Büro und der Flur im OG haben massive Holzdielenböden. Bad, Küche und die beiden WCs sind gefliest. Bei den Holzvertäfelungen an den Zimmerdecken sowie bei den Einbauschränken und der begehbaren Ankleide handelt es sich um Echtholz-Schreinerarbeiten. Auch die Innentüren und die Treppe zum OG sind aus Holz gefertigt.

Im trocken wirkenden Untergeschoss sind neben dem Heizungs- und Öltankraum auch ein Waschraum sowie ein ca. 48 m² großer Hobbyraum untergebracht. Die Raumhöhe ist mit ca. 2,30 m komfortabel. Über eine Außentreppe gelangt man in eine ca. 42 m² große Werkstatt, die sich unter der gleich großen Doppelgarage befindet. Somit stehen zusätzlich zu den ca. 175 m² Wohnfläche auch noch ca. 174 m² Nutzflächen zur Verfügung.

Das EG betritt man wahlweise über eine großzügige Diele mit Windfang, an die ein Gäste-WC sowie eine Garderobe angrenzen, oder alternativ direkt von der Garage aus. Ferner sind im EG ein ca. 27 m² großes Wohnzimmer mit Kachelofen (Grundofen), eine ca. 12 m² große Küche mit Sitzecke und separater Speisekammer sowie eine ca. 19 m² große Stube mit Zugang zur Südterrasse untergebracht. Die Einbauküche mit Esstisch und Stühlen stammt aus dem Jahr 2005. Küche und Stube könnten durch die Entfernung der Trennwand ggf. in eine offene Wohn-Essküche umgestaltet werden.

Im OG mit Sichtdachstuhl befindet sich derzeit ein ca. 30 m² großes Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide und mehreren maßangefertigten Einbauschränken - vom Ostbalkon

aus hat man einen traumhaften Bergblick. Ein weiteres ca. 26 m² großes Zimmer wird derzeit als Büro genutzt – durch die beiden Velux-Dachfenster ist dieser Raum sehr hell. Die Abtrennung eines zusätzlichen Kinderzimmers erscheint machbar. Ein Bad mit Wanne, Dusche und Bidet sowie ein separates WC und ein kleiner Abstellraum vervollständigen das Platzangebot im Obergeschoss.

Die Raumhöhen im EG und im OG betragen zwischen 2,58 m bis 2,78 m. Im Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme, alle anderen Räume werden mit klassischen Wandradiatoren beheizt. Die Öl-Zentralheizung wird durch eine Solarthermie und den gemütlichen Kachelofen unterstützt. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen und zur Verdunkelung stehen in allen Räumen Fensterläden zur Verfügung. Im Außenbereich gibt es zwei Garagen und zwei Carport-Abstellplätze vor den Garagen. Der überdachte Freisitz im überdurchschnittlich großen Garten ermöglicht einen Aufenthalt im Freien bei fast jedem Wetter.

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Tutto sulla posizione

Eine detaillierte Lagebeschreibung erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 169.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer 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.

CODICE OGGETTO: 25042006 - 83059 Kolbermoor

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Salzmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com