



83059 Kolbermoor

Gepflegter Bungalow mit ausgebautem DG und 2 x Einzelgaragen in zentraler Lage von Kolbermoor



745.000 €

Kaufpreis

157 m²

Wohnfläche

450 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer

Tel.: +49(8031) 15011

info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157 m²
Grundstücksfläche	450 m²
Zimmer	4

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.06.2026
Baujahr (Haus)	2006
Energieverbrauchskennwert	22,2
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	745.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort!
--------------	---------

Zustand

Baujahr	2006
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- * 2x Einzelgarage
- * Gewächshaus und Hochbeet
- * offener Wohn-Esszimmer-Küchenbereich mit Kamin
- * Einbauküche
- * Schlafzimmer mit Doppelflügeltür zur Terrasse
- * geräumige Ankleide
- * Wärmepumpe mit Tiefenbohrung (ca. 100 m)
- * Enkalkungsanlage & Warmwasserspeicher befinden sich im Technikraum im EG
- * Im Technikraum ist Platz für Waschmaschine, Gefrierschrank, Schuhregal, Putzmittel etc.
- * kein Keller
- * Fertighaus WOLF - Thermo-Mega-Außenwand (ca. 32 cm)



Beschreibung

Dieser gepflegte Bungalow in sonniger und zentraler Wohnlage von Kolbermoor bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zusätzliche Flächen im ausgebauten Dachgeschoss.

Das Haus wurde im Jahr 2006 als hochwertiges Fertighaus der Firma Wolf errichtet und befindet sich auf einem etwa 450 m² großen Grundstück.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss und Dachgeschoss beträgt rund 157 m².

Besonders praktisch ist, dass die Immobilie bereits freigestellt ist und somit kurzfristig übernommen und bezogen werden kann.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige und offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einem Kamin mit Sichtglas, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und viel Platz für gemeinsames Leben und Wohnen bietet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohngefühl.

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse zur Südseite und in den kleinen Garten, wodurch sich der Außenbereich ideal in den Alltag integrieren lässt und besonders in den warmen Monaten zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Zudem finden Sie hier ein Gewächshaus und ein Hochbeet.

Vom Flur aus sind alle weiteren Räume des Hauses bequem erreichbar.

Neben dem hellen Wohnbereich verfügt das Haus über ein Schlafzimmer mit direkt angrenzender Ankleide, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, ein drittes Zimmer (Büronutzung), in welchem sich der Zugang zum OG befindet, sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken.

Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung.

Im Jahr 2011 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und erweitert das Raumangebot erheblich. Dieser Bereich ist über eine Wendeltreppe erreichbar und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsbereich. Durch den Einbau von Dachflächenfenstern ist der Raum hell und freundlich gestaltet.

Zum Haus gehören außerdem zwei praktische Einzelgaragen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.

Lage

Kolbermoor liegt idyllisch im bayerischen Alpenvorland & verbindet die Vorteile einer kleinen Stadt mit einer hervorragenden Anbindung an wichtige Städte & Naherholungsgebiete. Die Stadt befindet sich nur etwa 8 km westlich von Rosenheim, 63 km südöstlich von München & 80 km nördlich von Salzburg, was sie zu einem perfekten Standort für Pendler und Ausflügler macht. Kolbermoor ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Kolbermoor liegt an der Mangfalltalbahn & ermöglicht schnelle Zugverbindungen nach Rosenheim, München & Salzburg. Die Fahrt nach Rosenheim dauert nur etwa 6 Minuten, während München in rund 40 Minuten & Salzburg in etwa 1 Stunde erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil. Durch den Autobahnzubringer und die Westtangente Rosenheim besteht eine sehr schnelle Verbindung zur Autobahn A8 München–Salzburg sowie zur A93 in Richtung Inntal. Dadurch sind sowohl die Stadt Rosenheim als auch München oder Salzburg bequem erreichbar. Die neue Verkehrsführung sorgt gleichzeitig für eine spürbare Entlastung der umliegenden Orte vom Durchgangsverkehr und verbessert die regionale Erreichbarkeit deutlich.



Zusätzlich verkehren regelmäßig Busse, die Kolbermoor mit den umliegenden Städten & Gemeinden verbinden. Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte vom Objekt entfernt.

Umgeben von einer malerischen Landschaft bietet Kolbermoor eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer lädt die Umgebung, welche sich direkt vor der Haustüre befindet zu ausgedehnten Spaziergängen & Fahrradtouren ein. Die Seen wie der Simsee & der Chiemsee sind ideale Orte, um zu baden, Boot zu fahren oder die Natur zu genießen. Wanderer und Naturliebhaber kommen in den Chiemgauer Alpen voll auf ihre Kosten, ebenso wie diejenigen, die die kulturellen Schätze der Region erkunden möchten, etwa die Herren- und Fraueninsel im Chiemsee.

Im Winter profitieren die Bewohner von der Nähe zu den Skigebieten in Tirol. Nur eine kurze Autofahrt entfernt, bieten diese erstklassige Möglichkeiten zum Skifahren, Snowboarden, Rodeln oder Langlaufen. Auch Winterwanderungen und Schneeschuhwanderungen durch die verschneite Berglandschaft machen die Region zu einem Paradies für Wintersportbegeisterte.

Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte & Bäckereien. Restaurants & Cafés bieten sowohl regionale als auch internationale Küche. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen & Apotheken gesichert. Ergänzt wird das Angebot durch Friseursalons & andere Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern.

Kolbermoor vereint somit eine zentrale Lage, eine gute Verkehrsanbindung & eine Vielfalt an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben hier sowohl im Sommer als auch im Winter besonders lebenswert machen. Die Kombination aus Natur, Kultur & Nähe zu urbanen Zentren wie München & Salzburg macht die Stadt zu einem beliebten Wohnort im Herzen Bayerns.

Sonstige Angaben

Baujahr: 2006
Heizungsart: Wärmepumpe
Befuerung/Energieträger: Wärmepumpe
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse: A+
Energiekennwert: 22,2 kWh/(m²*a)

Unsere persönliche Bitte an Sie:
Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.
Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Provisionshinweis:
3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.
Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.
Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.











