

3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Kaufpreis: 365.000,00 EUR

Scout-ID: 141419667

Ihr Ansprechpartner:

Herr Silvio Werner

E-Mail: kontakt@hausverwalter-werner.de

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	86,00 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergieverbrauch:	64,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Baujahr laut Energieausweis:	1970
Bezugsfrei ab:	01.02.2025
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	200,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	804,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	15.000,00 EUR

3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Kaufpreis: 365.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die Wohnung

Die attraktive, ca. 76 Quadratmeter große 3 - Zimmerwohnung im 1. OG befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten am südlichen Stadtrand von Kolbermoor. Die Wohneinheiten sind durch zwei Zugänge geteilt. Die Wohnung befindet sich im vorderen Teil des Gebäudes, wo sich 6 Wohneinheiten befinden. Sieben der insgesamt neun Wohneinheiten werden vom jeweiligen Eigentümer selbst bewohnt. Das Anwesen wurde 1971 erbaut und die letzten Jahre umfangreich saniert. Folgende Sanierungen wurden von der Gemeinschaft durchgeführt:

-2005 Dach Neueindeckung

-2018 alle Hauptleitungen des Wasser- und Abwassers saniert

-2020 Fassade und die Balkonbrüstungen saniert

-2022 Elektroinstallation komplett saniert

-2023 Treppenhäuser renoviert

Durch diese Maßnahmen ist das Gebäude auf Stand der Technik für die nächsten Jahre.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und hat keinen Renovierungsstau. Im Zuge der Sanierungen wurde unter anderem das Bad 2018 saniert. Das Besondere am Anwesen ist, dass es keine gemeinschaftliche Heizungsanlage gibt. Hier agiert jede Wohneinheit eigenverantwortlich. In der Wohnung ist die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung auf Elektrobasis umgesetzt. Dadurch ist der Energieverbrauch zu 100 % aus erneuerbaren Energien möglich. Dank intelligenter Regelung heizen Elektroheizungen bedarfsgerecht und energieeffizient. Dies wird in der Wohnung umgesetzt durch Elektrowandheizkörper und in Teilbereichen durch eine Elektrofußbodenheizung, die annähernd wartungsfrei und bei Bedarf kostengünstig zu erneuern sind. Zusätzlich steht im Wohnzimmer ein gemütlicher Kaminofen zur Verfügung. Zur Wohnung sind im Sondernutzungsrecht eine Einzelgarage (15.000 €), Kellerabteil sowie ein Abteil im Gartenhaus zur alleinigen Nutzung verankert und im ausgewiesenen Preis inkludiert. Weiterhin ist es möglich die gemeinschaftliche Grünfläche und den vorhandenen Grillplatz auf dem Grundstück zu nutzen.

Die Wohnung wird derzeit noch von unserem langjährigen Mieter bewohnt, der zum 31.01.2025 auszieht (gegebenenfalls auch früher). Aufgrund der guten Lage der Wohnung würde sich die Wohnung bei Bedarf auch weiterhin sehr gut vermieten lassen. Die Wohnung hält 132,71 / 1000 Miteigentumsanteile.

Abrechnungen werden zum größten Teil über Miteigentumsanteile berechnet andere Positionen wie z.B. Müll oder Hausmeister werden über Personenanzahl oder Einheit berechnet. Das Hausgeld beträgt derzeit für die Wohnung (3 Personenhaushalt) inklusive Instandhaltungsrücklagen 200,00 € pro Monat.

Ausstattung:

Die helle Wohnung besteht weiter aus:

-großzügige Küche mit Einbauküche

-modernes Bad mit Fußbodenheizung und

Waschmaschinenanschluss, Fliesen in Holzoptik

-Geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, Kaminofen und einem

einladenden ca. 5 m² großen Balkon mit Süd Ausrichtung und Bergblick

-Großzügiges helles Schlafzimmer

-Zusätzliches Zimmer, ideal verwendbar als Kinder-,Arbeits- oder Gästezimmer

Die Zimmer sind praktisch geschnitten und hell. Die Böden sind überwiegend gefliest oder mit Parkett belegt.

Lage:

Wohnen im Rosenheimer Land, zwischen München und Salzburg. Die Stadt Kolbermoor mit 20 000 Einwohnern wurde 1860 um eine Baumwollspinnerei herum gegründet und hat den Charme einer Kleinstadt bewahrt. Dennoch ist Kolbermoor modern und aufstrebend. Vor Ort und durch die Nähe zu Rosenheim und dem Kurort Bad Aibling bietet Kolbermoor eine ausgezeichnete Infrastruktur und in der Stadt und im Umland einen unvergleichlichen Freizeitwert.

Die modernen Stadt zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Profitieren Sie von einer intakten und vielfältigen Infrastruktur, einem Umland mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten, guter Auto- und Zuganbindung an Rosenheim, München und Salzburg. Nach kurzen Fahrten erreichen Sie Chiemsee, Tegernsee und Schliersee und die deutschen und österreichischen Wander- und Skigebiete.

Kolbermoor bietet eine Menge Angebote für Jung und Alt wie Kindergärten, Schulen, Kinder-, Jugend-, Senioren- und Behinderteneinrichtungen, Schwimmbad, eine Stadtbücherei und Veranstaltungen, darüber hinaus Kunst, Kultur und Vereinsleben. In großer Auswahl finden Sie in Kolbermoor Ärzte, Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe. Vieles ist mit dem innerstädtischen Bürgerbus oder dem Linienbus erreichbar. Rad- und Wanderwege, Badeseen, Moorlandschaften sowie die renaturierte Mangfall mit verschwiegenen Buchten garantieren aktive oder erholsame Freizeit.

Die angebotene Wohnung befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Stadtrand von Kolbermoor.

Der ca. 1500 m entfernte Bahnhof Kolbermoor ist mit dem Fahrrad in ca. 8 min zu erreichen. Zur nächstgelegenen Bushaltestelle, die sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung befindet, benötigt man fußläufig nur ca. 1 Minute. Die Autobahn A8 München-Salzburg, Auffahrt Kolbermoor ist ebenfalls in weniger als 7 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Sonstiges:

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um sich einen Eindruck von der Immobilie vor Ort zu machen.

3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



Screenshot_20240212_120610_Wha



Screenshot_20240212_120617_Wha



Screenshot_20240212_120621_Wha



IMG-20240218-WA0005

3 Zimmer-Wohnung

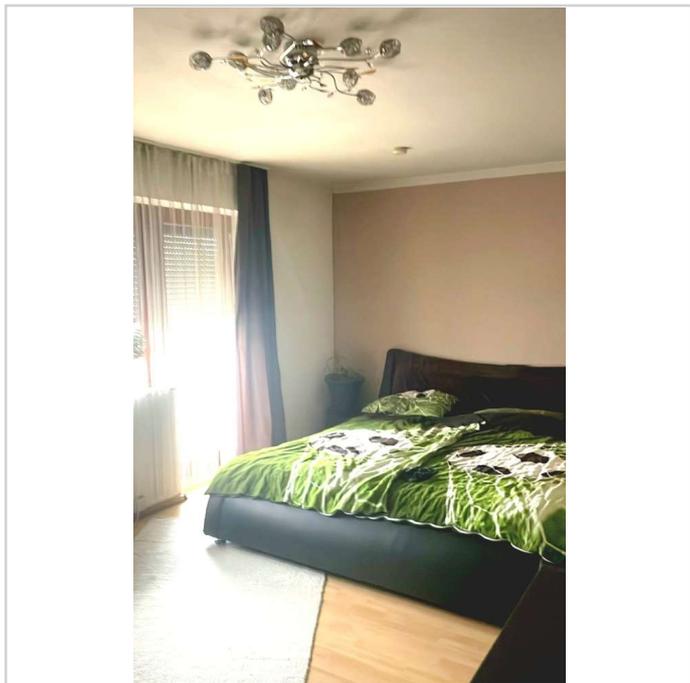


83059 Kolbermoor

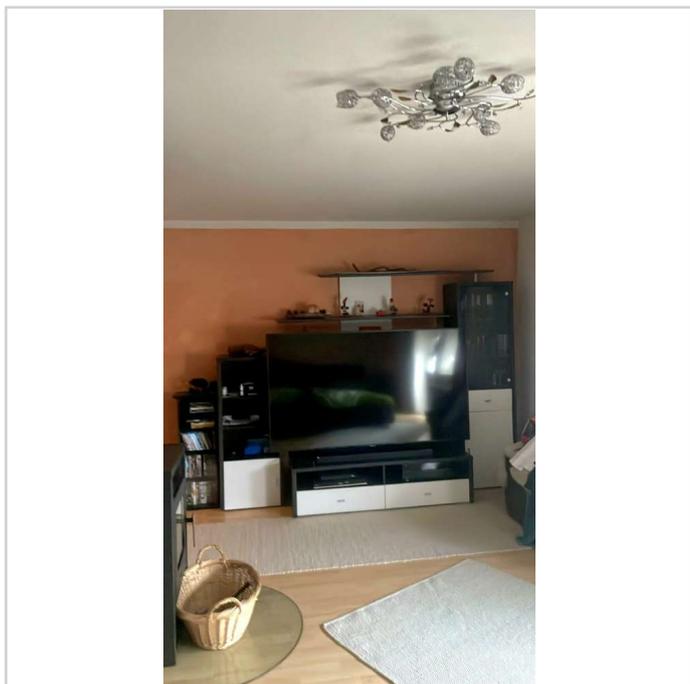
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



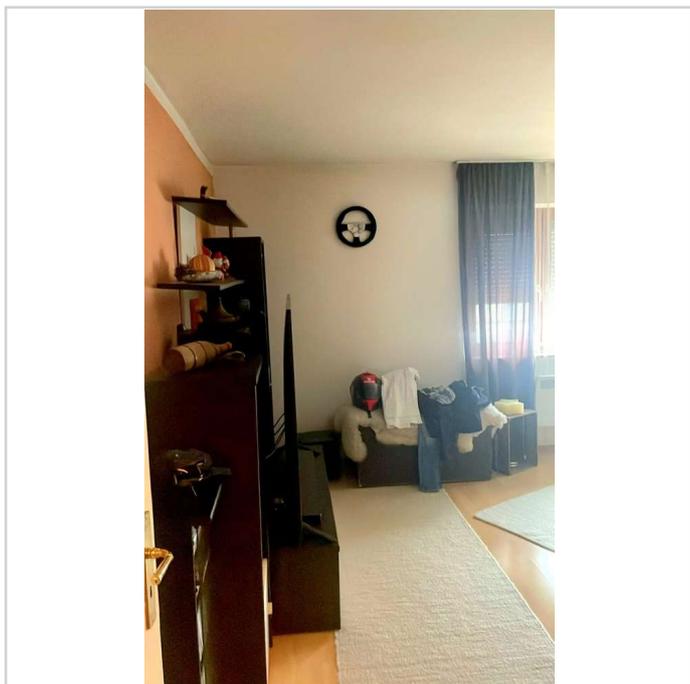
IMG-20240218-WA0004



Wohnzimmer



Wohnzimmer



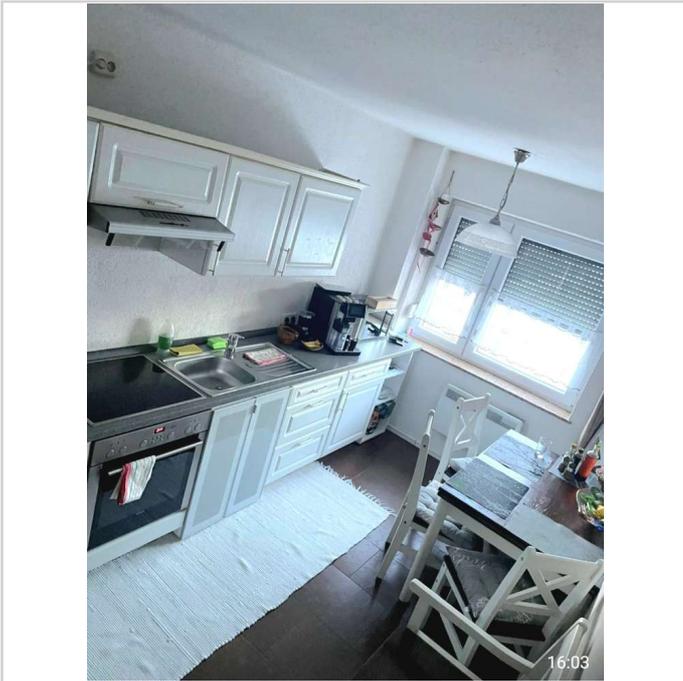
Wohnzimmer

3 Zimmer-Wohnung

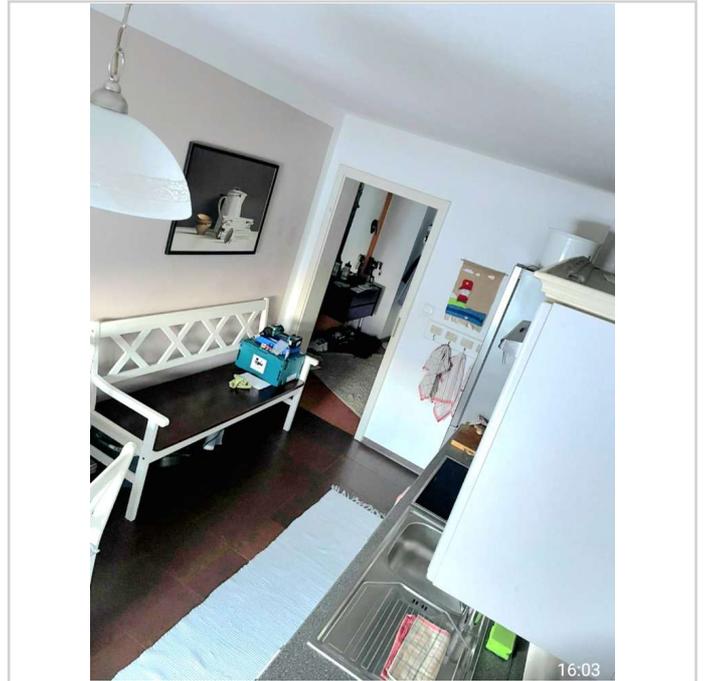


83059 Kolbermoor

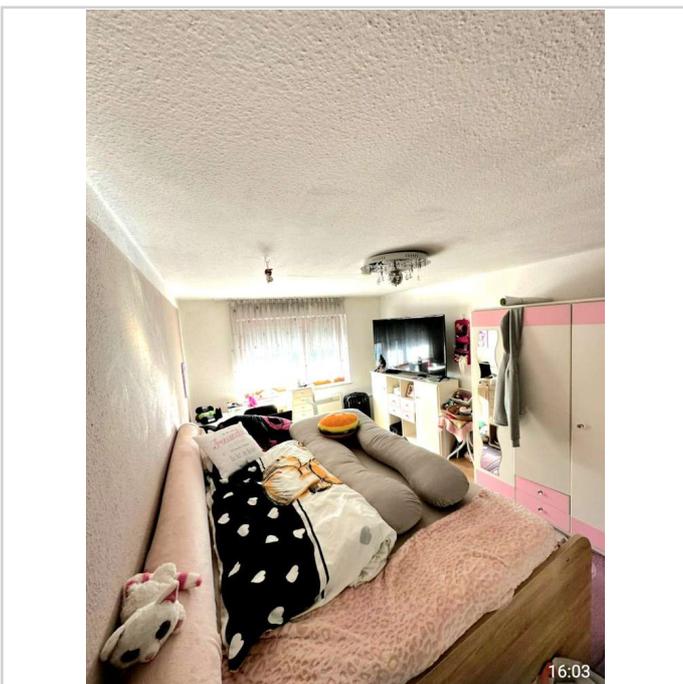
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



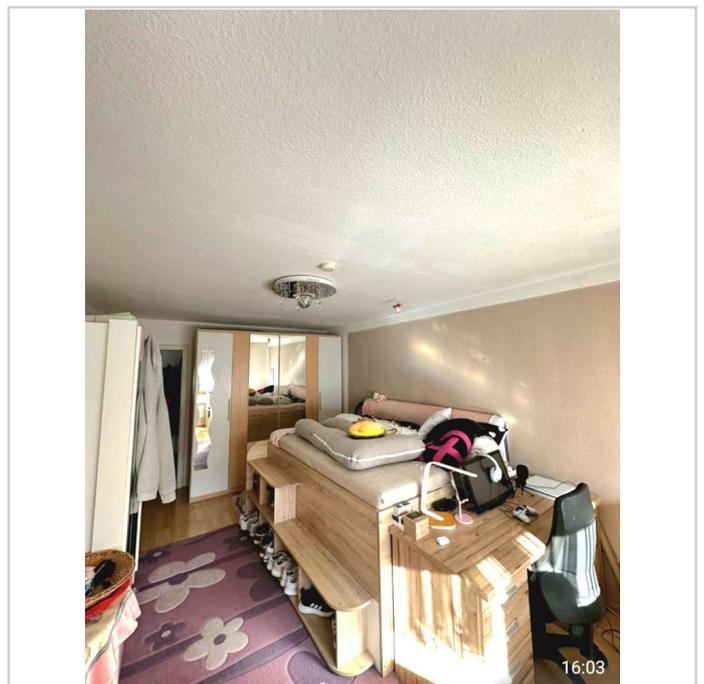
Küche



Küche



Schlafzimmer



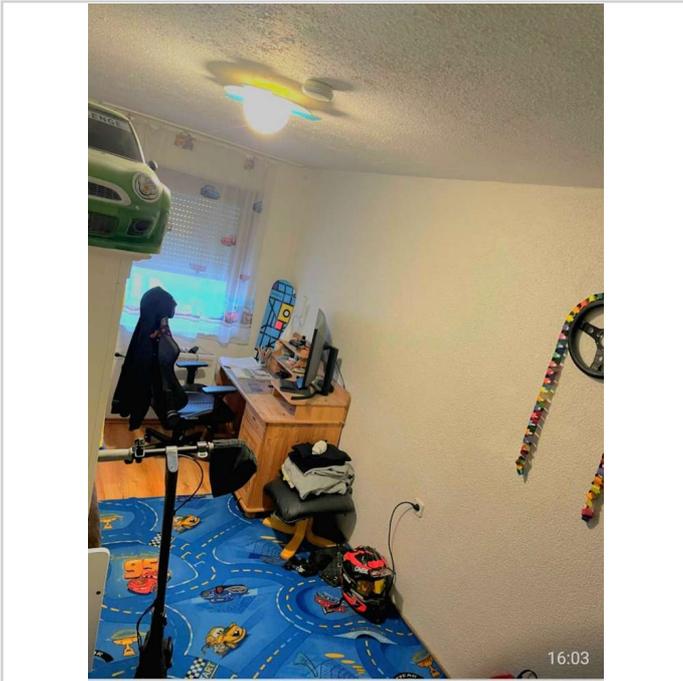
Schlafzimmer

3 Zimmer-Wohnung

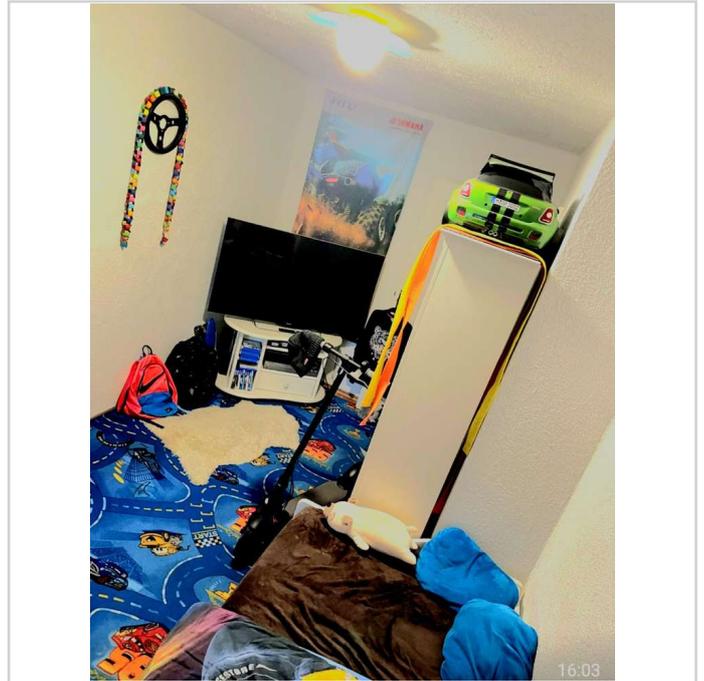


83059 Kolbermoor

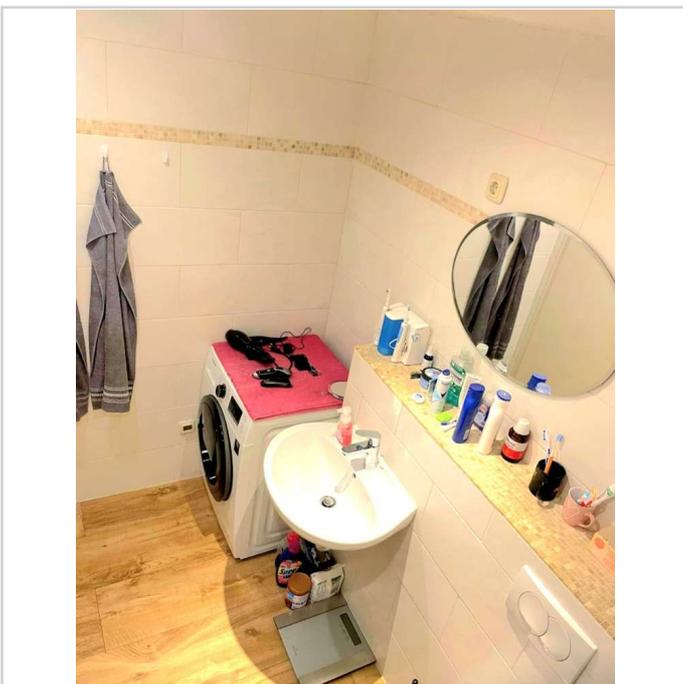
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



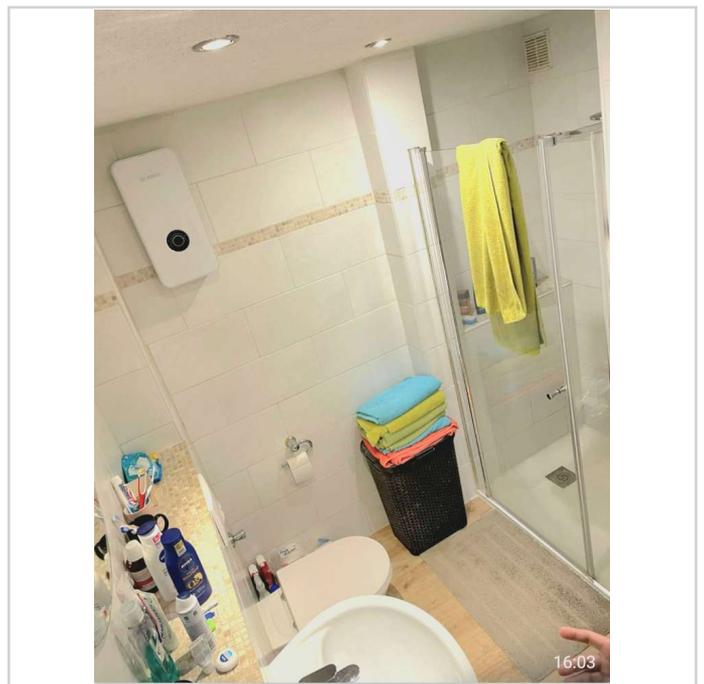
Kinderzimmer



Kinderzimmer



Bad



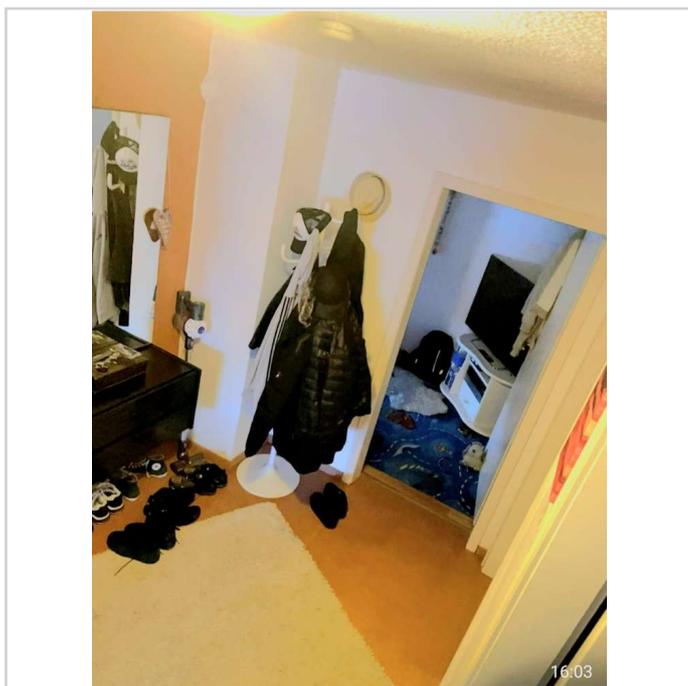
Bad

3 Zimmer-Wohnung

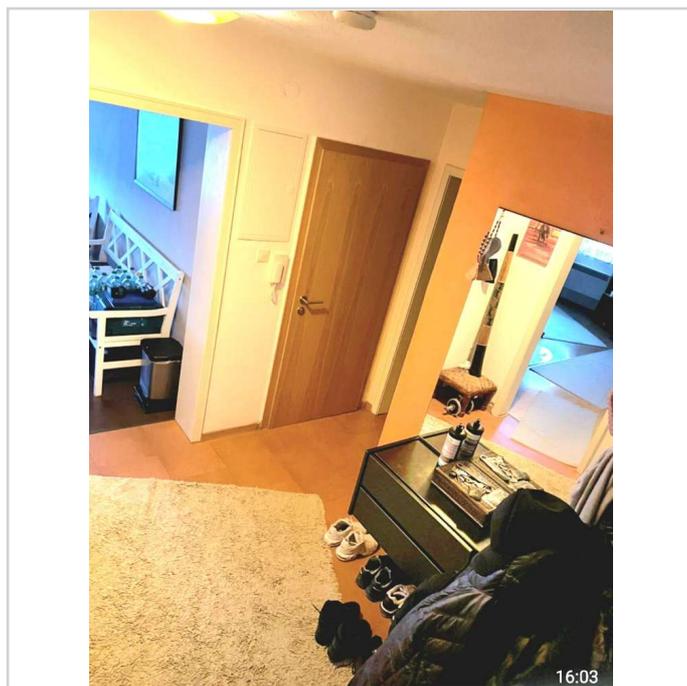


83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



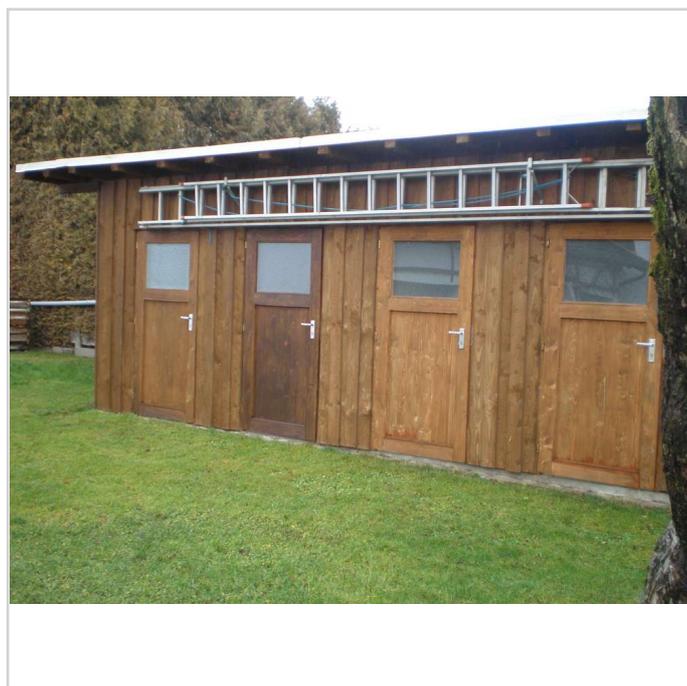
Flur



Flur



Gartenfläche



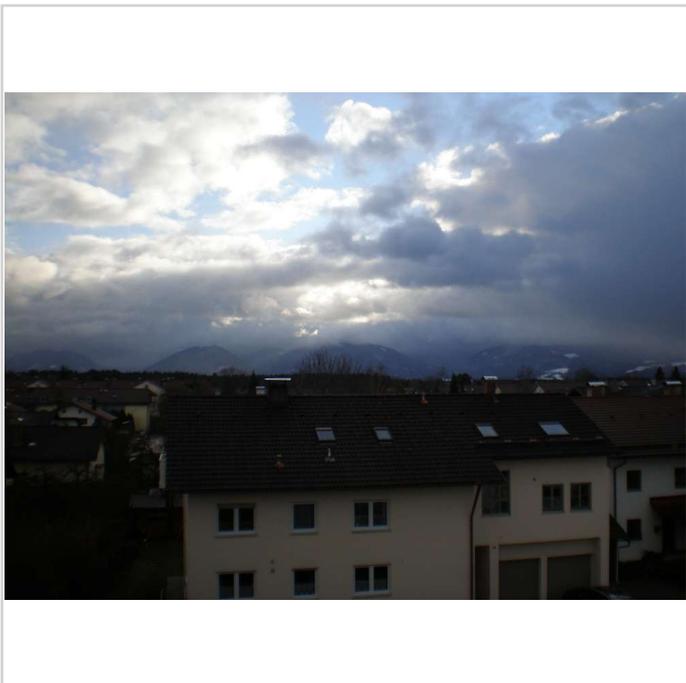
Abteil Lagerraum

3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Kaufpreis: 365.000,00 EUR



Ausblick Balkon

3 Zimmer-Wohnung



83059 Kolbermoor

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 76,00 m²
Kaufpreis: 365.000,00 EUR

