



DEIN NEUES ZUHAUSE

HIER KANNST DU DEIN LEBEN GENIESSEN



Schöne Doppelhaushälfte ■ Pfarrer-Birnkammer-Strasse 24d, 83059 Kolbermoor



DEIN NEUES ZUHAUSE

INHALT

Daten im Überblick.....	3
Beschreibung.....	4
Lage.....	4
Ausstattung.....	5
Sonstige Angaben.....	6
Grundriss.....	7
Bildergalerie.....	8
Kontakt.....	12

*Besichtigungstermin jederzeit telefonisch oder per Mail vereinbaren. Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.





DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar	Stellplatzart	Garage & Stellplatz mit Carport
Objektnummer	DHH-01	Baujahr	1995
Betreuer	Ottmar & Petra Achenbach	Zustand	Gepflegt
Objektart	Haus	Warmwasser enthalten	Ja
Objekttyp	Doppelhaushälfte (DHH)	Endenergieverbrauch	138,70 kWh/(m ² -a)
Wohnfläche	ca. 98 m ²	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Nutzfläche	ca. 132,30 m ²	Energieausweis gültig bis	09.11.2031
Anzahl Zimmer	5	Wesentlicher Energieträger	Gas
Grundstücksgröße	ca. 613 m ²	Verfügbar ab	15.03.2022 (oder früher)
Anzahl Schlaf- und Kinderzimmer	3	Haustiere	Wir hatten keine
Anzahl Badezimmer / WC	1 / 1	Provision	0,00 % Maklercourtage inkl. 19 % MwSt.
Befuerung	Gas	Stellplatzanzahl für Gäste	1
Heizungsart	Zentralheizung		
Kaufpreis	725.000 €	Kaufpreis pro qm	4.800 € (4.547 - 5.433 €)



DEIN NEUES ZUHAUSE

BESCHREIBUNG

Wir verkaufen unsere DHH in Kolbermoor. Der Erstbezug durch uns war 1995. Hier sind unsere beiden Kinder aufgewachsen und zur Schule gegangen.

Wir haben uns damals für dieses Haus entschieden, wegen des großen Grundstücks von 613qm. Denn unsere Kinder sollten Platz zum Spielen im Freien haben. Heute nutzen unsere Enkelkinder diesen fantastischen Ort im Garten, mit Obststräuchen, kleinen Beeten und Baumbestand.

Zusätzlich gibt es einen kleinen Fischteich mit Bachlauf und einen Sandkasten.

Es ist ein Ort, der einlädt, die Seele baumeln zu lassen.

Jeder der dieses Haus erwirbt, wird verstehen wovon wir sprechen.

Gerade in Zeiten mit Corona, haben wir diesen Ort noch mehr zu schätzen gelernt.

LEBEN UND WOHNEN IM GRÜNEN PARADIES.

KOLBERMOOR BIETET ALLES WAS EINE MODERNE STADT AUSMACHT!

Wir können mit Recht behaupten, die besten Nachbarn zu haben. Hier achten wir aufeinander, helfen uns gegenseitig und haben in 25 Jahren nicht einmal irgendeine Unstimmigkeit erlebt.

Es war für uns eine der großartigsten Erfahrungen in dieser Nachbarschaft.



LAGE

Kolbermoor ist eine Stadt, die sich in den letzten Jahren in dieser Region am besten entwickelt hat.

Derzeit hat Kolbermoor ca. 19.000 Einwohner.

Kinderhort/Kita und Grundschule sind in 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Eine kindgerechte Fußgängerampel ist dort vorhanden.

Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten weit entfernt.

Der Bahnhof ist in 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Das Freibad ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Lebensmittelgeschäfte sind in 15 Minuten zu Fuß oder mit dem PKW in 5 Minuten erreichbar.

In Kolbermoor sind alle wichtigen Ärzte ansässig.

Seit wenigen Jahren hat Kolbermoor einen eigenen Autobahnzubringer.



AUSSTATTUNG

Das Haus hat eine gute Ausstattung und bietet genügend Platz, um hier mit einer kleinen Familie zu leben. Das Treppenhaus ist mit Marmorböden ausgestattet.

WOHNUNG OBERGESCHOSS:

- Hier gibt es ein großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche. Das gesamte Bad hat neue und moderne Möbel.
- Zusätzlich gibt es hier 3 Zimmer. Jedes Zimmer verfügt über einen Balkon.
- In allen Zimmern sind Parkettböden und das Badezimmer hat eine Fußbodenheizung und helle und moderne Fliesen.

WOHNUNG UNTERGESCHOSS:

- Das Untergeschoss bietet einen großen Wohn- und Essbereich (Echtholz Parkett) mit Zugang zur großen Terasse. Am Wohnbereich angrenzend, ist die Küche mit gefliestem Boden.

- Zusätzlich gibt es im Eingangsbereich einen Windfang und ein Gäste-WC.

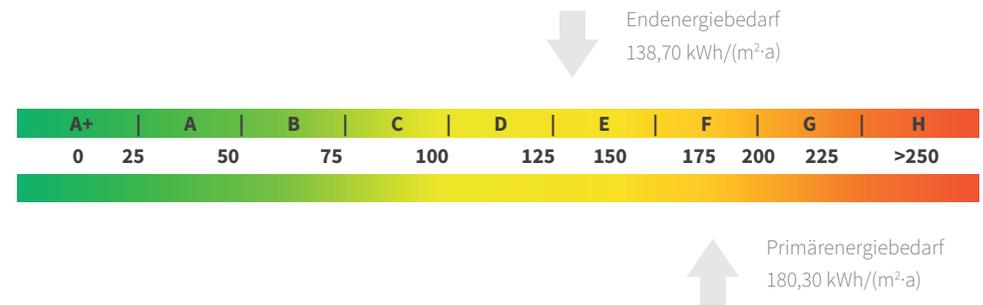
KELLER:

- Alle Kellerräume, bis auf den Heizungskeller, sind mit hellen Fliesen ausgelegt.
- Es gibt einen Wasch-, Vorrats- und Heizungskeller. Zusätzlich einen großen (25qm) Hobbyraum mit Heizung.

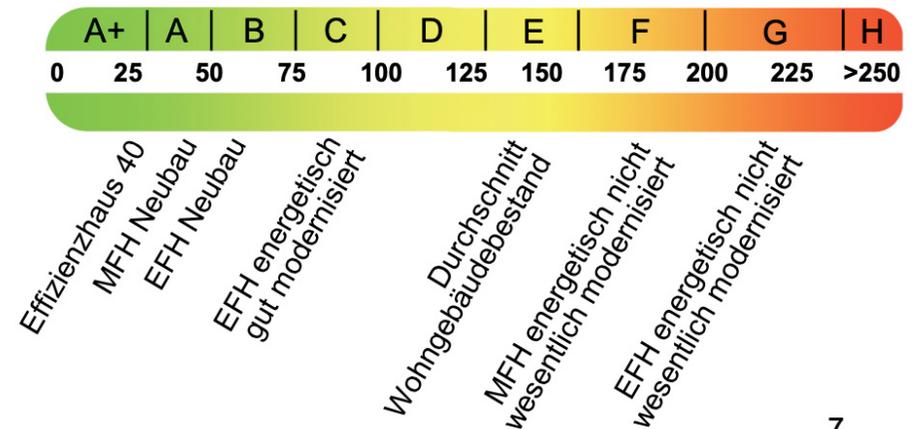
GARTEN:

- Der große Garten, ist nahezu von allen Seiten geschützt und bietet viel Privatsphäre.
- Es gibt zusätzlich ein großes Gartenhaus für Gartengeräte und Fahrräder etc..

ENERGIEBEDARF:



CO₂-Emission 41,61 [kg/(m²·a)]



Durchschnittswerte von vergleichbaren Immobilien



DEIN NEUES ZUHAUSE

SONSTIGE ANGABEN

Das Haus wurde zu großen Teilen auf die moderne SmartHome Steuerung umgestellt. Hierzu gehören die Heizungsventile, Lichtsteuerung und einer Alarmanlage mit Tür- und Fensterkontakten und Bewegungsmeldern.

Die Anlage erkennt selbständig, wenn man das möchte, ob jemand Zuhause oder Abwesend ist. Die Ausbaumöglichkeiten sind nahezu unbegrenzt.

Kaufpreis	725.000 €
Courtage	keine

Zusätzlich haben wir eine Trinkwasseraufbereitung mit 7-Filterstufen verbaut, die zu jederzeit, bestes Trinkwasser garantiert.

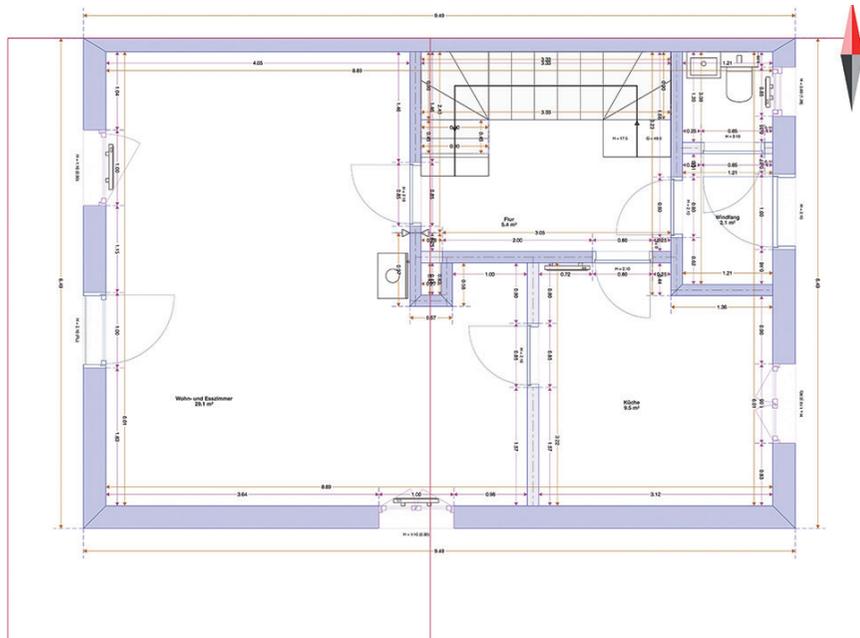
HINWEISE:

- Es besteht die Möglichkeit, diverse Schönheitsreparaturen durch uns durchführen zu lassen.
- Das gesamte Mobilar mit Lampen und Accessoires kann mit übernommen werden.
- Das Garagentor besitzt eine elektrische Steuerung mit Fernbedienung.
- Keine Makler-Courtage, da wir das Haus derzeit noch selbst verkaufen.
- Das Haus ist verfügbar ab März 2022 oder früher, nach Vereinbarung.

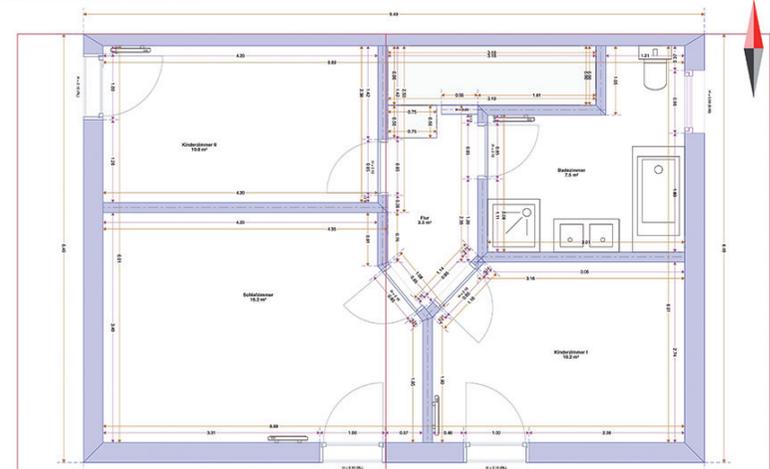


Ein großer Garten für Familie und Freunde

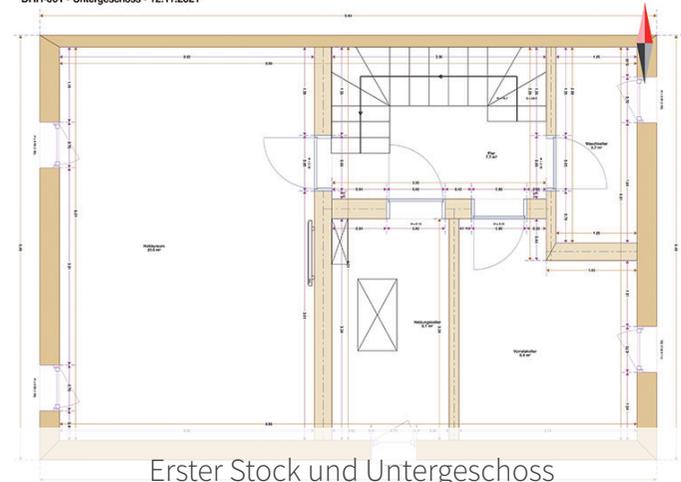
GRUNDRISS



DHH-001 - Erster Stock - 12.11.2021



DHH-001 - Untergeschoss - 12.11.2021



Erdgeschoss und Hofansicht mit unserer Garage und dem Carport



DEIN NEUES ZUHAUSE



Der Ofen spendet eine angenehme Wärme, auch beim Essen



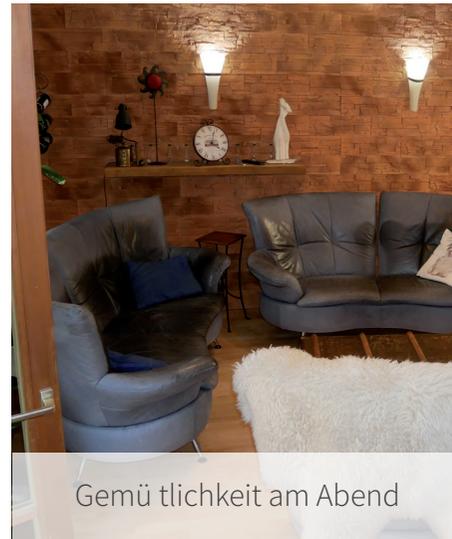
Hier hast Du die Morgensonne



Küche mit Blick ins Grüne



Frühstücken mit Morgensonne



Gemütlichkeit am Abend



Hier macht das Kochen Spaß



Kinderzimmer I (heute meine Werkstatt und Büro)



Kinderzimmer I (heute meine Werkstatt und Büro)



Kinderzimmer II (heute unser Ankleidezimmer)



Kinderzimmer II (heute unser Ankleidezimmer)



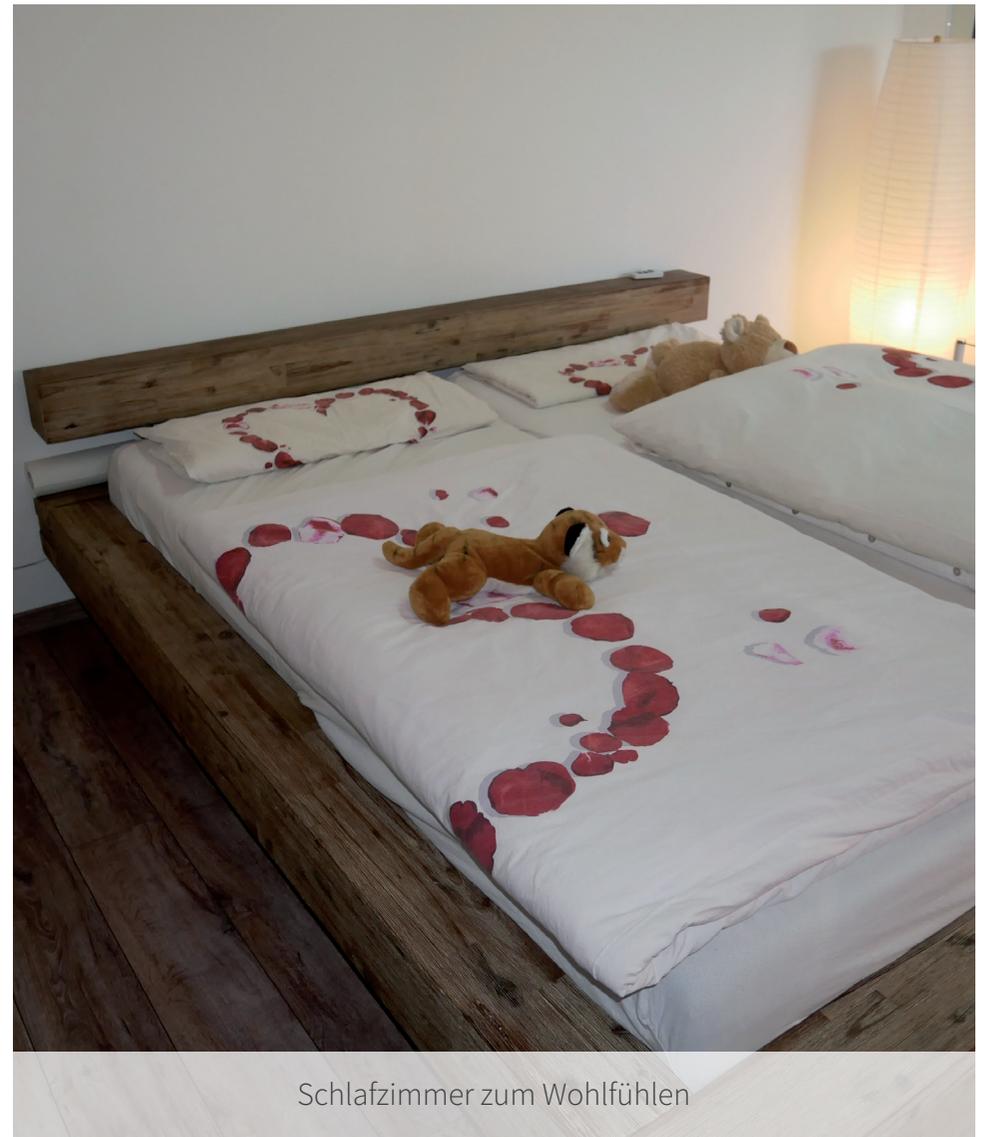
DEIN NEUES ZUHAUSE



Schlafzimmer - Großzügig geschnitten mit sichtbarem Dachstuhl



Schlafzimmer - Hier wirst Du von der Morgensonne geweckt



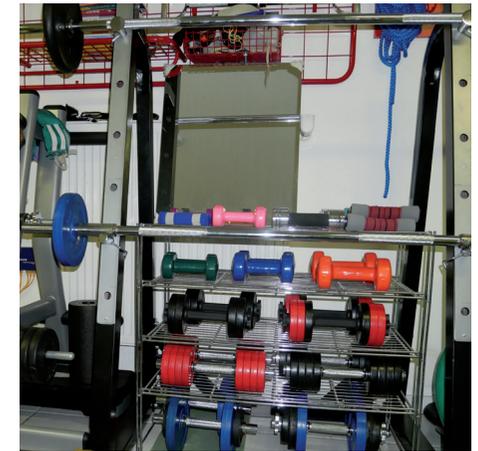
Schlafzimmer zum Wohlfühlen



Badezimmer im Obergeschoss



Badezimmer mit Blick in den Sternenhimmel



Hobby- /Fitnessraum



WC im Erdgeschoss



Hobby- /Fitnessraum



DEIN NEUES ZUHAUSE

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ottmar & Petra Achenbach
Tel. +49 8031 4000 700
Mobil +49 170 2757476
mail@the-big-travel.de

DEIN NEUES ZUHAUSE

Pfarrer-Birnkammer-Strasse 24d
83059 Kolbermoor

