

Einfamilienhaus mit großem Grundstück - einzugsbereit & mit zusätzlichem Baurecht



Kolbermoor, westlich vom Zentrum

- Wohnfläche ca. 142 m² (5 Zimmer), Grundstück ca. 684 m² - weiteres Baurecht vorhanden
- einzugsbereit, neuere Küche, schöne überdachte Terrasse
- Gasheizung Baujahr 2010, Energieeffizienzklasse B
- Nebengebäude (statt komplette Unterkellerung)
- Energieausweis: verbrauchsorientiert, Bj 1962, Heizung: Gas, EEK: B, 62,90 kWh/(m²a)

Kaufpreis: 749.000 EUR

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Stefan Wolf
Tel. 08031/ 18747-13
Stefan.Wolf@lbs-sued.de

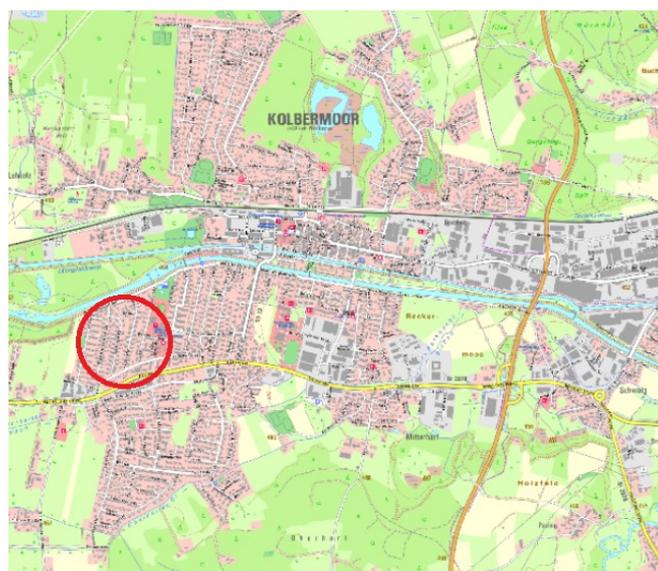


Die Stadt Kolbermoor liegt idyllisch im bayerischen Voralpenland zwischen Rosenheim und Bad Aibling und gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Oberbayerns.

Die Kombination aus einer gewachsenen Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einer erstklassigen Verkehrsanbindung macht Mitterhart zu einer attraktiven Wohnlage für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. (z. B. Hertopark, Mc Donalds, Wok-Paradis-, Aldi, dm, Fitnessstudio...

Die Mangfall lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während nahegelegene Seen wie der Chiemsee, Simsee oder Tegernsee Wassersportfreunde begeistern. Im Winter sind die Skigebiete der Alpen schnell erreichbar. Für Wander- und Mountainbike-Begeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Routen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Die nahegelegenen Chiemgauer und Tegernseer Alpen bieten traumhafte Wanderwege mit atemberaubenden Ausblicken, während sich Mountainbiker auf abwechslungsreiche Trails im Mangfallgebirge oder rund um den Wendelstein freuen können.



Ortsplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



OBJEKTbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Kolbermoor bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitiger Nutzungsmöglichkeit und modernisiertem Wohnkomfort. Auf einem beeindruckenden Grundstück von 684 m² präsentiert sich das Haus in massiver Ziegelbauweise, ursprünglich im Jahr 1961 erweitert und 2017 umfassend renoviert – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause suchen.

Die Wohnfläche von ca. 142 m² erstreckt sich über fünf gut geschnittene Zimmer und wird durch ca. 35 m² Nutzfläche im Nebengebäude sinnvoll ergänzt. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer im Erdgeschoss, das maximale Flexibilität für verschiedene Lebensphasen bietet – ob als barrierearmes Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Haus verfügt über zwei moderne Bäder, eine neuere Einbauküche, sowie einen gemütlichen Schwedenofen im Wohnbereich, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Beheizt wird das Objekt effizient, Energieeffizienzklasse B, 62,9 kWh/(m²*a) über eine Erdgasheizung.

Der gepflegte Garten und die Außenflächen laden zum Entspannen und Verweilen ein. Ein weiteres großes Plus: Auf dem östlichen Teil des Grundstücks besteht weiteres Baurecht – eine attraktive Option für ein zusätzliches Gebäude oder langfristige Investitionen. Dieses Haus bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit in bester Lage von Kolbermoor.

Das Haus wird aktuell noch von den Eigentümern bewohnt, kann aber kurzfristig freigestellt werden.



AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

Grundriss Erdgeschoss



AUFTEILUNG

Grundriss Dachgeschoss



AUFTEILUNG

Grundriss Kellergeschoss



AUßENANSICHTEN



Aussenansicht mit Garten



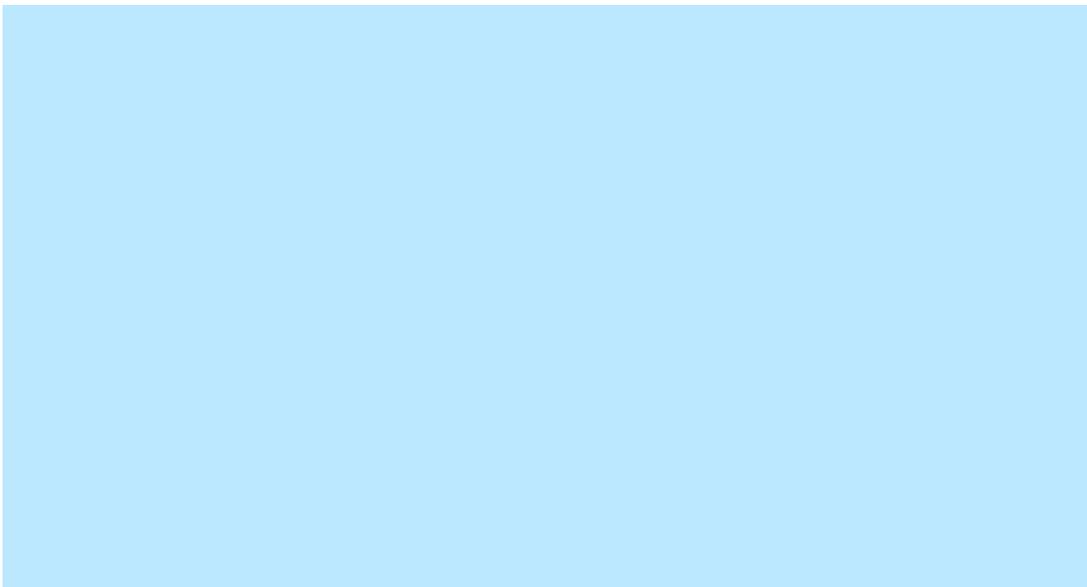
Aussenansicht Nebengebäude



AUßENANSICHTEN



überdachte Terrasse



Garten



INNENANSICHTEN



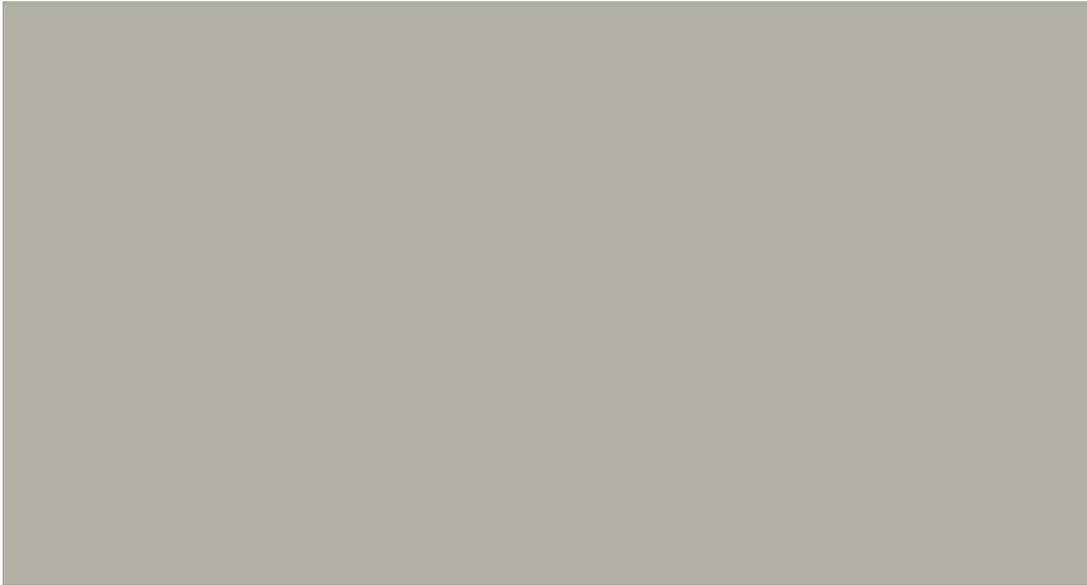
Treppenhaus



Eingangsbereich



INNENANSICHTEN



Wohnzimmer



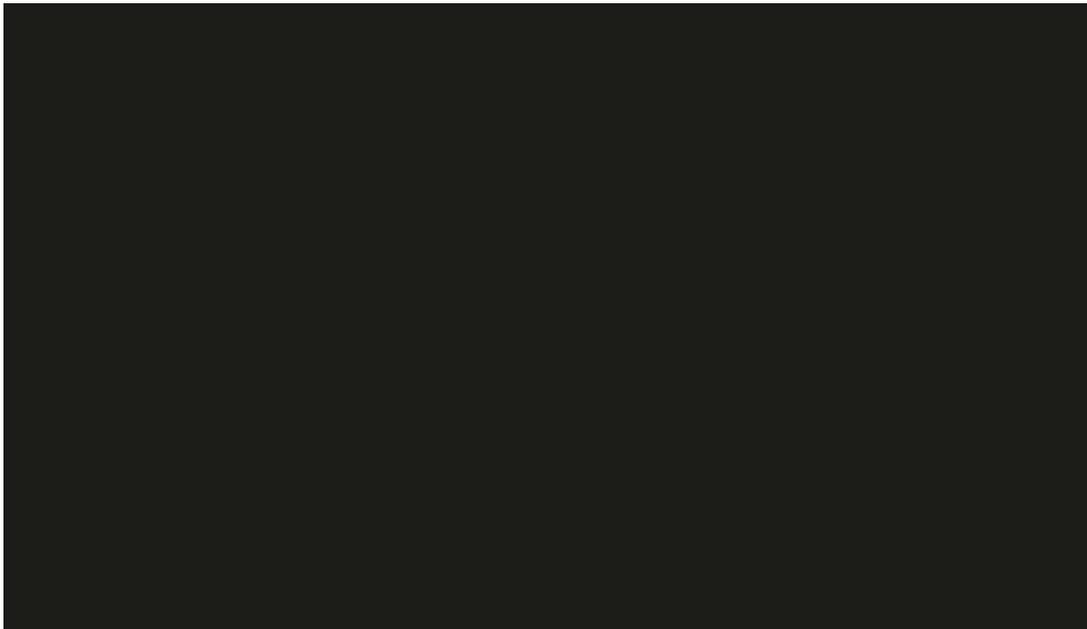
Wohnzimmer



INNENANSICHTEN



Essbereich



Küche



INNENANSICHTEN



Küche



Schlafzimmer (im Erdgeschoss)



INNENANSICHTEN



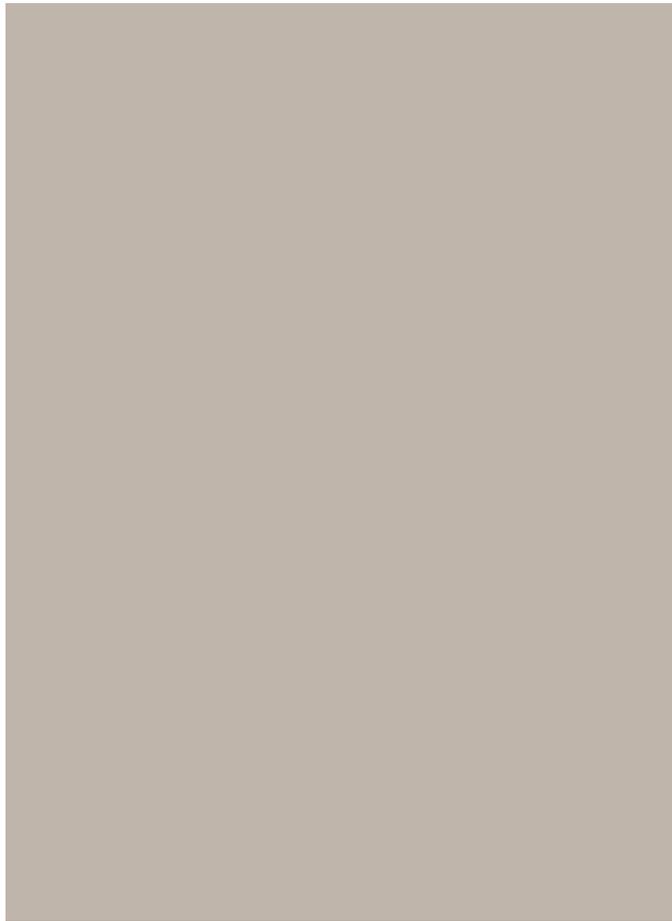
Bad (EG)



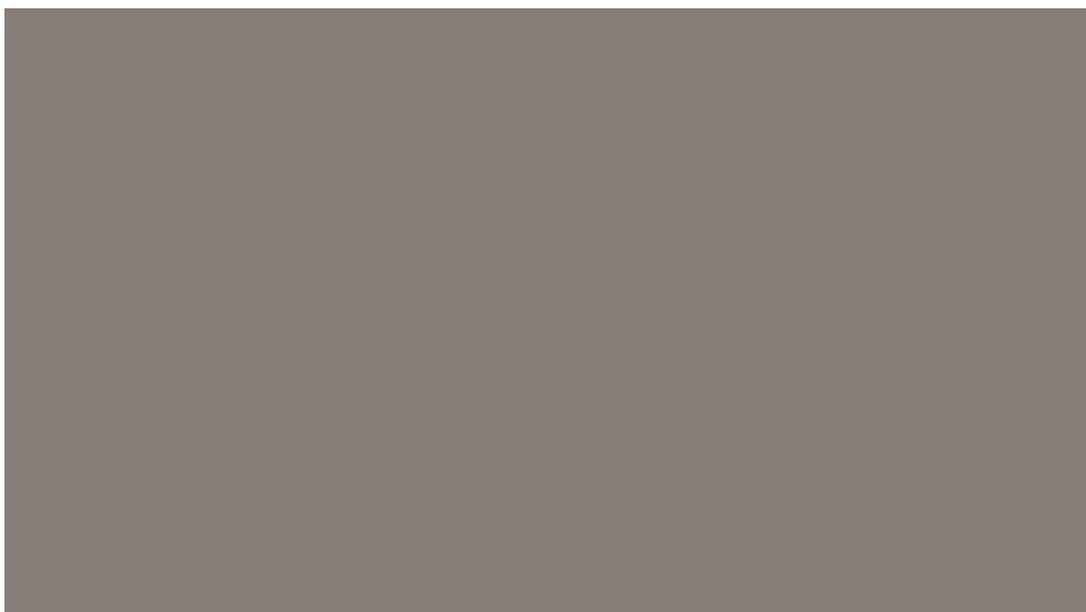
Flur (OG)



INNENANSICHTEN



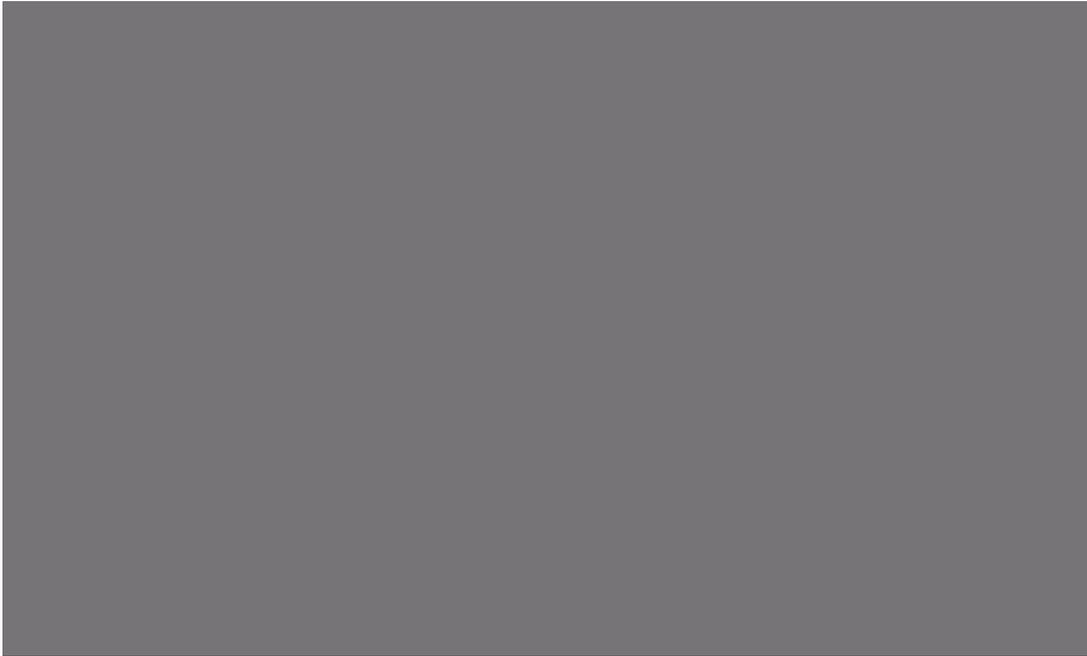
Bad mit Dusche (OG)



1. Schlafzimmer (OG)



INNENANSICHTEN



2. Schlafzimmer (OG)



3. Schlafzimmer (OG)



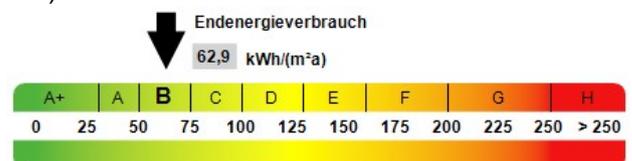
ÜBERBLICK

Grundstücksfläche	684 m ²
Baujahr/Erweiterung	ca. 1961
Zimmeranzahl	5
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	neuwertig
Aktuelle Nutzung	eigengenutzt
Besonderheiten	Badewanne, Balkon, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Tageslichtbad, Terrasse, zweites Bad

Kaufpreis	749.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	verbrauchsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Endenergieverbrauch	62,90 kWh/(m ² ·a)





Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Stefan Wolf
LBS Landesbausparkasse Süd
Telefon 08031/ 18747-13 oder
E-Mail Stefan.Wolf@lbs-sued.de

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die LBS berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



* Mehr erfahren: www.sparkassen-immo.de

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)