

Exposé

Einfamilienhaus in Kolbermoor

Erstbezug: Neubau-Einfamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage mit Bergblick und Carport



Objekt-Nr. **OM-440184**

Einfamilienhaus

Vermietung: **3.550 € + NK**

Ansprechpartner:
JUBE Immobilien

83059 Kolbermoor
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	553,00 m ²	Übernahmedatum	15.06.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Bergblick.

Dieses moderne Einfamilienhaus im Herzen von Kolbermoor ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Die leicht zurückversetzte Lage sorgt für angenehme Ruhe und Privatsphäre, während sich bereits vom Erdgeschoss und dem großzügigen Garten aus ein freier Blick in die Berge eröffnet – ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Beim Eintreten empfängt Sie ein helles, offenes Wohngefühl. Großzügige Räume, breite Flure, ein offenes Treppenhaus sowie eine durchdachte Raumaufteilung schaffen gemeinsam mit großen Fensterflächen eine freundliche und einladende Atmosphäre mit viel Tageslicht. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der sich bei Bedarf durch eine Schiebetür abtrennen lässt, bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für gemeinsame Momente. Die fehlende Einbauküche gibt Ihnen dabei die Freiheit, Ihre Wohnideen ganz individuell zu verwirklichen – ob mit Kochinsel oder klassischer Lösung, Sie entscheiden.

Im Obergeschoss sorgt der offene Dachstuhl für beeindruckende Raumhöhen und ein besonders luftiges Ambiente. Ein großzügiger beheizter Keller bietet zusätzliche Fläche, während hochwertige Fliesen- und Designböden den modernen Charakter des Hauses stilvoll unterstreichen.

Der Garten mit Süd- und Westterrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden und entspannte Abende im Freien zu genießen – und wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz.

Zwei Carports und die Stellfläche davor direkt am Haus runden dieses attraktive Zuhause ab.

Die Fertigstellung ist für Juni 2026 geplant – ideal für einen Erstbezug. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen in einer gepflegten Siedlung mit guter Erreichbarkeit und schafft so ein Zuhause, das Lebensqualität spürbar macht.

Ausstattung

Ihr neues Zuhause besticht durch einen modernen und hochwertigen Innenausbau. In Fluren, Bädern sowie Hauswirtschafts- und Technikraum sind elegante Fliesen verlegt, alle weiteren Räume sind mit einem neutralen und robusten Eiche-Designbelag ausgestattet. Die Wände sind in strahlendem Weiß gehalten, ebenso Türen und Fensterbretter, während dezente schwarze und graue Akzente an Haustür und Dach stilvolle Highlights setzen.

Alle Fenster sind moderne HomeSoft-Kunststofffenster in Weiß mit Dreifachverglasung (48 mm Klarglas), Wärmedämmung 0,76 W/m²K und 34 dB Schallschutz. Rollläden sorgen für Verdunkelung und zusätzlichen Wärmeschutz. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, während der offene Dachstuhl im 1. Stock Ihrem Zuhause ein besonders luftiges und großzügiges Raumgefühl verleiht. Praktische Nischen im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Stauraum, und in der Küche ist Platz für eine großzügige Kücheninsel – ideal, um Ihre individuellen Einrichtungsideen umzusetzen.

Ihr Hauswirtschaftsraum ist funktional ausgestattet mit Waschbecken und Waschmaschinensockel. Das Badezimmer im 1. Stock verfügt über Badewanne und Dusche, und das Büro kann alternativ als Ankleidezimmer genutzt werden.

Für Ihr Wohlbefinden sorgt eine moderne Wolf-Wärmepumpe mit 9 kW Elektroheizelement, die Ihr Zuhause über die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich sowohl wärmt als auch kühlt.

Die Süd- und Westterrasse sowie der Garten laden Sie ein, sonnige Stunden und entspannte Abende im Freien zu genießen. Ihr neues Zuhause wird voraussichtlich im Juli fertiggestellt und bietet Ihnen als Neubau-Erstbezug eine moderne, hochwertige und neutrale Basis – perfekt, um Ihr Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage in der Ludwig-Prager-Straße in Kolbermoor. Durch die leicht zurückversetzte Position genießen Sie angenehme Privatsphäre und einen freien Blick auf das Mangfallgebirge – ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie das Zentrum von Kolbermoor in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Dort finden Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie kulturelle Angebote, darunter das nahegelegene Spinnereigelände.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote, Sportmöglichkeiten und ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof im Zentrum bietet schnelle Verbindungen nach Bad Aibling, Rosenheim, München oder Salzburg. Eine Bushaltestelle erreichen Sie in wenigen Gehminuten, zudem sorgt das Stadtbusnetz für komfortable Mobilität.

Die Autobahnanbindung in Richtung München, Salzburg und Kufstein ist schnell erreichbar und erleichtert Pendlern wie Wochenendreisenden die Wege.

Natur und Erholung sind direkt vor der Haustür: Das Naturschutzgebiet Tonwerkweiher liegt nur wenige Schritte entfernt und lädt mit seinen Wasser-, Wald- und Wiesenflächen zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein. Weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie Tennis- und Fußballanlagen, sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Eine perfekte Verbindung aus Ruhe, Natur, Bergblick und Zentrumsnähe – das macht Ihr neues Zuhause zu etwas ganz Besonderem!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Freier zurückgesetzter Blick

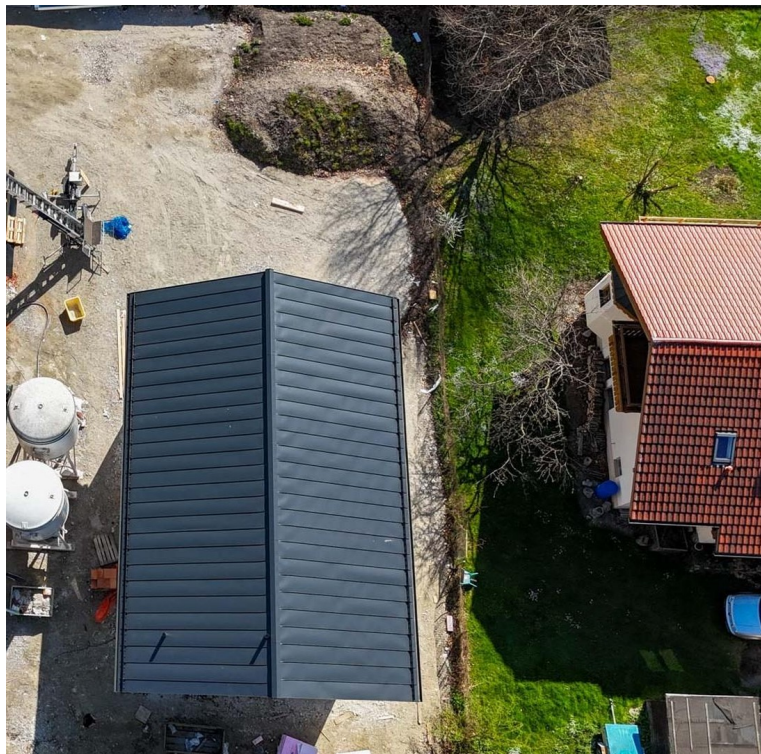


Haus im Grünen

Exposé - Galerie



Süd- & Westterrasse ums Haus



Süd-Garten mit Bergblick

Exposé - Galerie



Küche/Essen



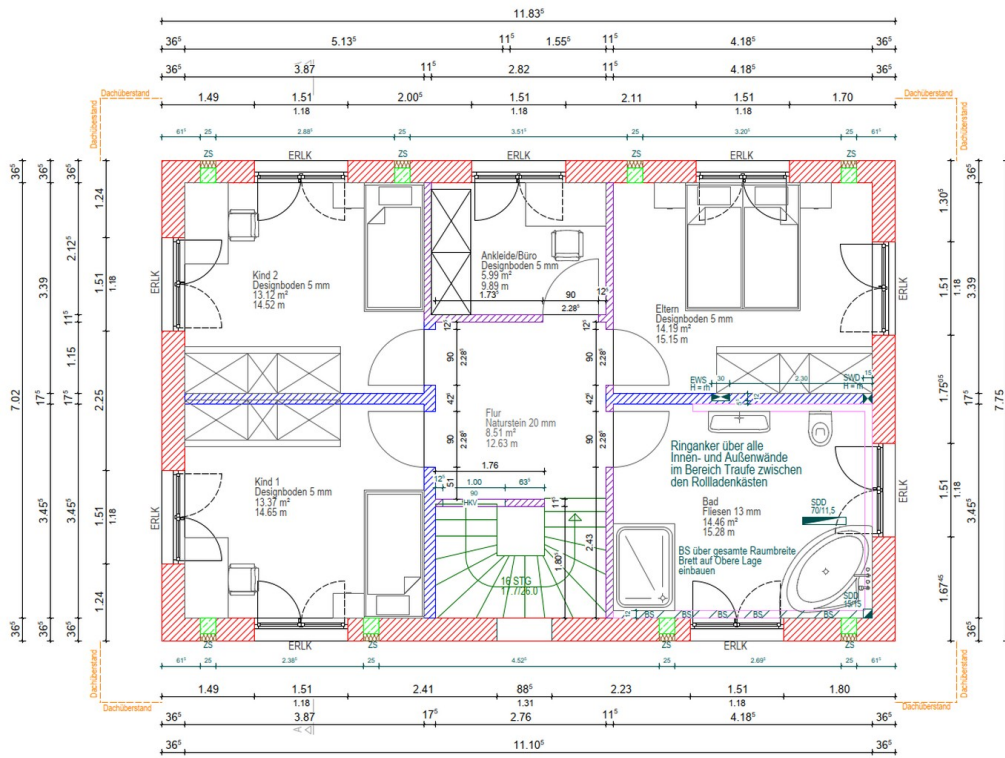
Eingangsbereich

Exposé - Galerie

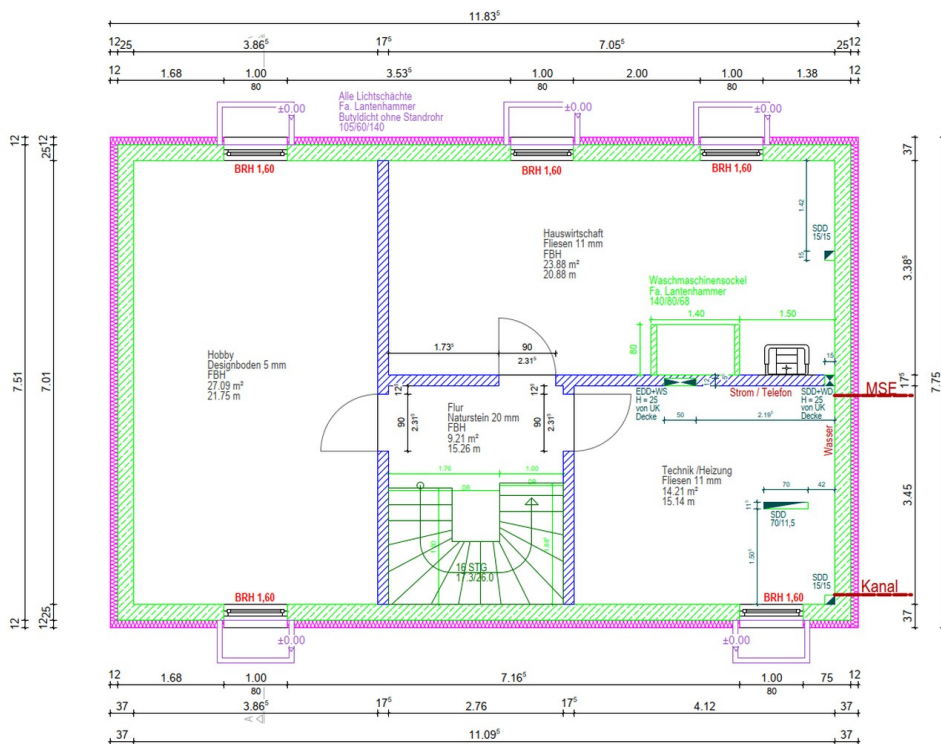


1. OG

Exposé - Grundrisse

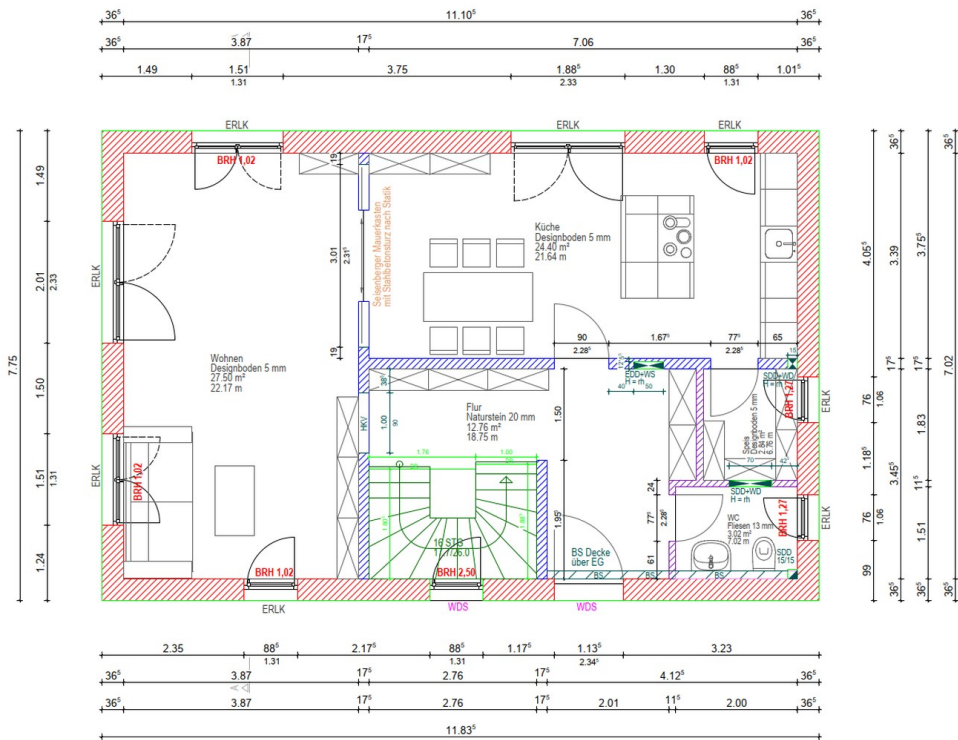


Obergeschoss



Keller

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

	A	B	C	D	E	
1	Stockwerk / Raum		Wohnfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Gesamt	Maße
2	Wohnraum EG		27,5			
3	Küche EG		24,4			
4	Flur EG		12,76			
5	Gäste-WC EG		3,02			
6	Speisekammer EG		2,84			
7	Kinderzimmer 1 OG		13,37			
8	Kinderzimmer 2 OG		13,12			
9	Büro OG		5,99			
10	Elternschlafzimmer OG		14,19			
11	Badezimmer OG		14,46			
12	Flur OG			8,51		
13	Terasse Süden (1/3)		17,59	35,19	52,78	7,75m x 5,2m + 2,4m x 5,2m
14	Terasse Westen (1/3)		8,8	17,6	26,4	11m x 2,4m
15	Flur Keller			9,21		
16	Hobbyraum Keller (50%/50%)		13,54	13,54	27,09	
17	Hauswirtschaftsraum Keller (50%/50%)		11,94	11,94	23,88	
18	Technikraum Keller			14,21		
19	2xCarport				150 €	
20						
21						
22						
23	Gesamt		183,52	110,2		
24						
25						
26						
27						
28						

Wohnflächenberechnung