

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kolbermoor

### DHH - viel Platz für die ganze Familie



Objekt-Nr. OM-466511

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robert S.

83059 Kolbermoor  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Mietsicherheit	8.400 €
Grundstücksfläche	546,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	196,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Garagen	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Gepflegtes Familienglück in Bestlage von Kolbermoor-Lohholz

Diese stilvolle Doppelhaushälfte bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche den idealen Raum für Familien oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf. Die Immobilie (Baujahr 2002) wurde fortlaufend liebevoll instand gehalten – zuletzt wurde 2022 der gesamte Außenbereich (Holzbauteile, Fenster Südseite, Balkone) frisch gestrichen.

Im Untergeschoss befindet sich ein Appartement ähnlicher Bereich mit Lichtband und eigenem Duschbad. Perfekt geeignet für junge Erwachsene.

## Ausstattung

HOCHWERTIG & MODERN

KÜCHE:

Offene, hochwertige Schreiner-Küche mit Marken-Elektrogeräten und gemütlichem Erker-Essplatz.

KAMIN:

Hochwertiger Kaminofen mit Kochplatte für behagliche Wärme.

WELLNESS:

Eigene SAUNA im Untergeschoss mit separatem Duschbad.

BAD:

Großes Master-Bad im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche.

E-MOBILITÄT:

Doppelgarage inklusive bereits installierter WALLBOX.

INTERNET:

Highspeed-Anschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s (Gigabit) verfügbar.

BODENBELÄGE:

Parkett in den Schlafräumen, Fliesen in den Wohn- und Nutzebenen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

ENERGIE & TECHNIK (PFLICHTANGABEN GEMÄSS GEG):

- Energieverbrauchsausweis vom 18.05.2026
- Endenergieverbrauch: 118,89 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse: D
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl EL, Stückholz

- Baujahr Gebäude/Wärmeerzeuger: 2002

#### AUTONOMIE BEI DEN HEIZKOSTEN:

Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige, jährlich gewartete Ölheizung. Als Mieter beziehen Sie das Heizöl eigenständig und behalten so die volle Kontrolle über Ihren Verbrauch und den Einkaufszeitpunkt (bisheriger Durchschnittsverbrauch ca. 2.000 l/Jahr).

#### HIGHSPEED-INTERNET:

Ideal für Home-Office und Streaming: Verfügbar ist Kabel-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s (Gigabit) sowie DSL mit bis zu 250 Mbit/s.

#### KOSTENHINWEIS & GARTEN:

Die monatlichen Nebenkosten in Höhe von 200,00 EUR verstehen sich zzgl. der individuellen Kosten für Heizöl. Die Pflege des Gartens obliegt dem Mieter.

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

## Lage

#### RUHIGE TOP-LAGE IN LOHHOLZ

Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Kolbermoor. Lohholz zeichnet sich durch eine gewachsene, familienfreundliche Nachbarschaft und viel Grün aus.

#### INFRASTRUKTUR & ANBINDUNG:

#### NAHVERSORGUNG:

Das Zentrum von Kolbermoor, die historische „Alte Spinnerei“, Supermärkte, Ärzte und Schulen sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

#### PENDLER:

Der Bahnhof Kolbermoor ist nah gelegen. Über die Autobahn A8 sind München und Salzburg schnell erreichbar. Die Kurstadt Bad Aibling liegt in unmittelbarer Nachbarschaft.

#### FREIZEIT:

Die direkte Nähe zur Mangfall bietet traumhafte Wege für Spaziergänge, Joggen oder Radtouren direkt ab der Haustüre.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,89 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Essen

# Exposé - Galerie



Masterbad



Wohnzimmer mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Arbeiten oder schlafen UG



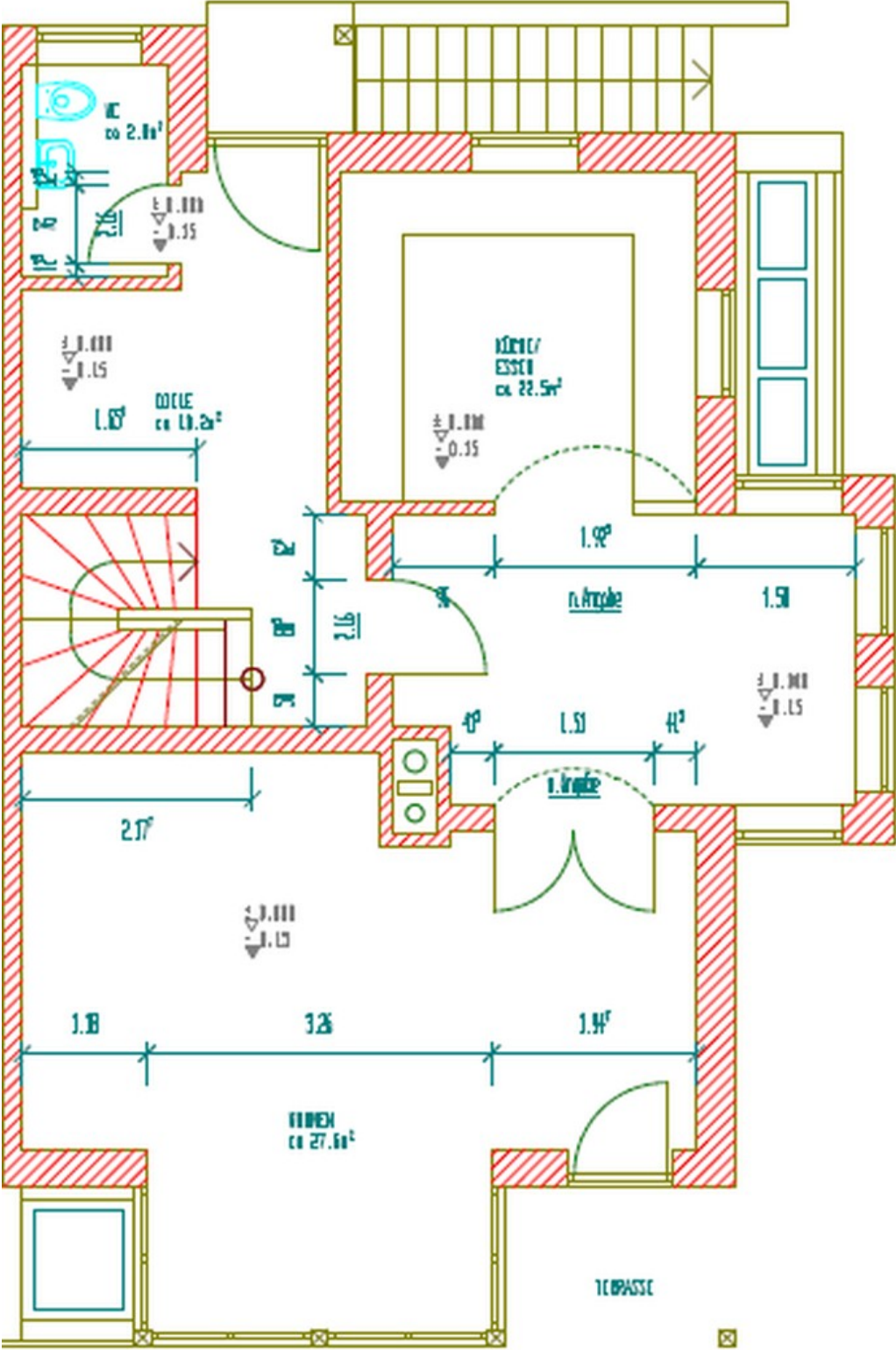
Arbeiten oder schlafen UG

# Exposé - Galerie



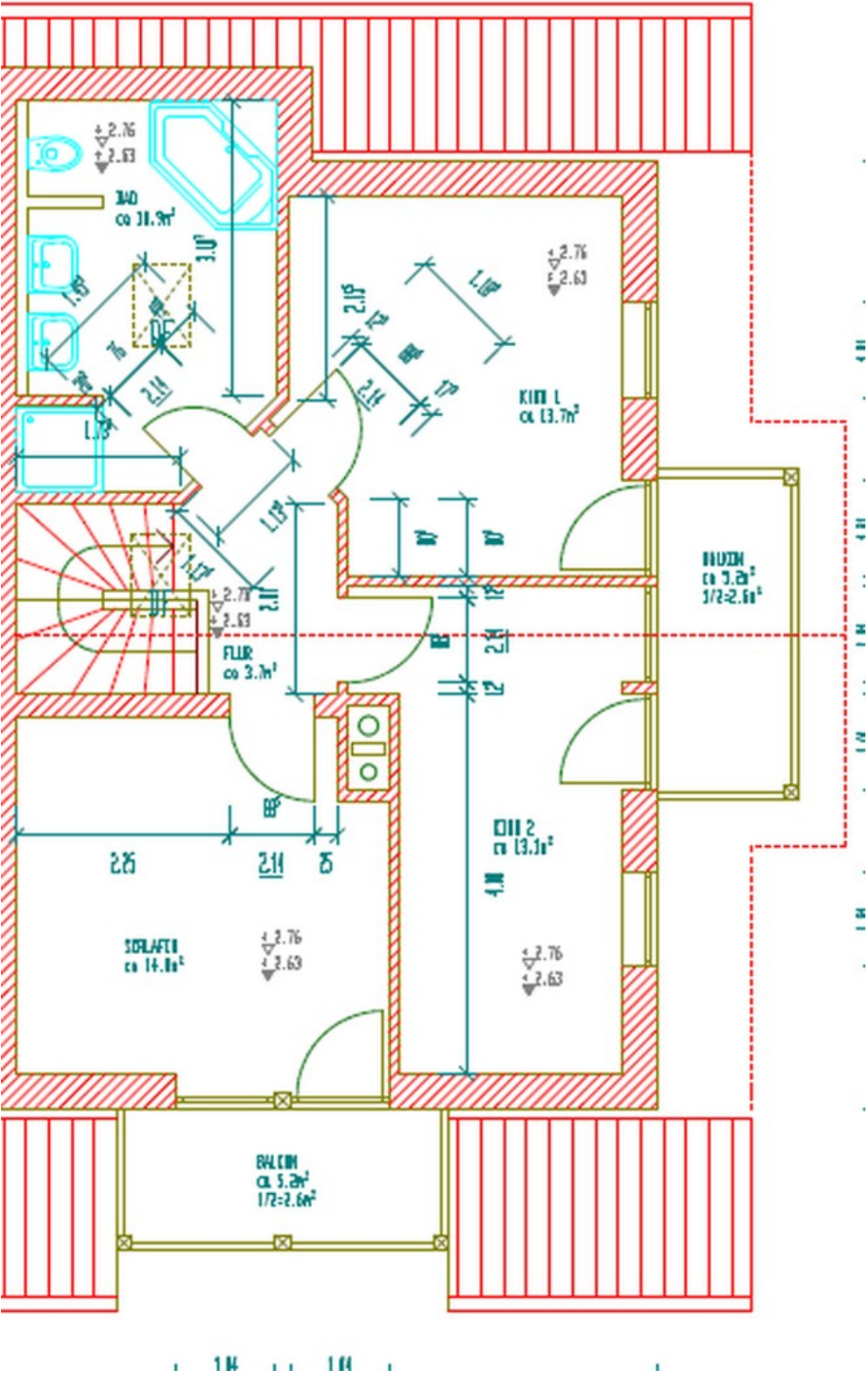
Arbeiten oder schlafen UG

# Exposé - Grundrisse



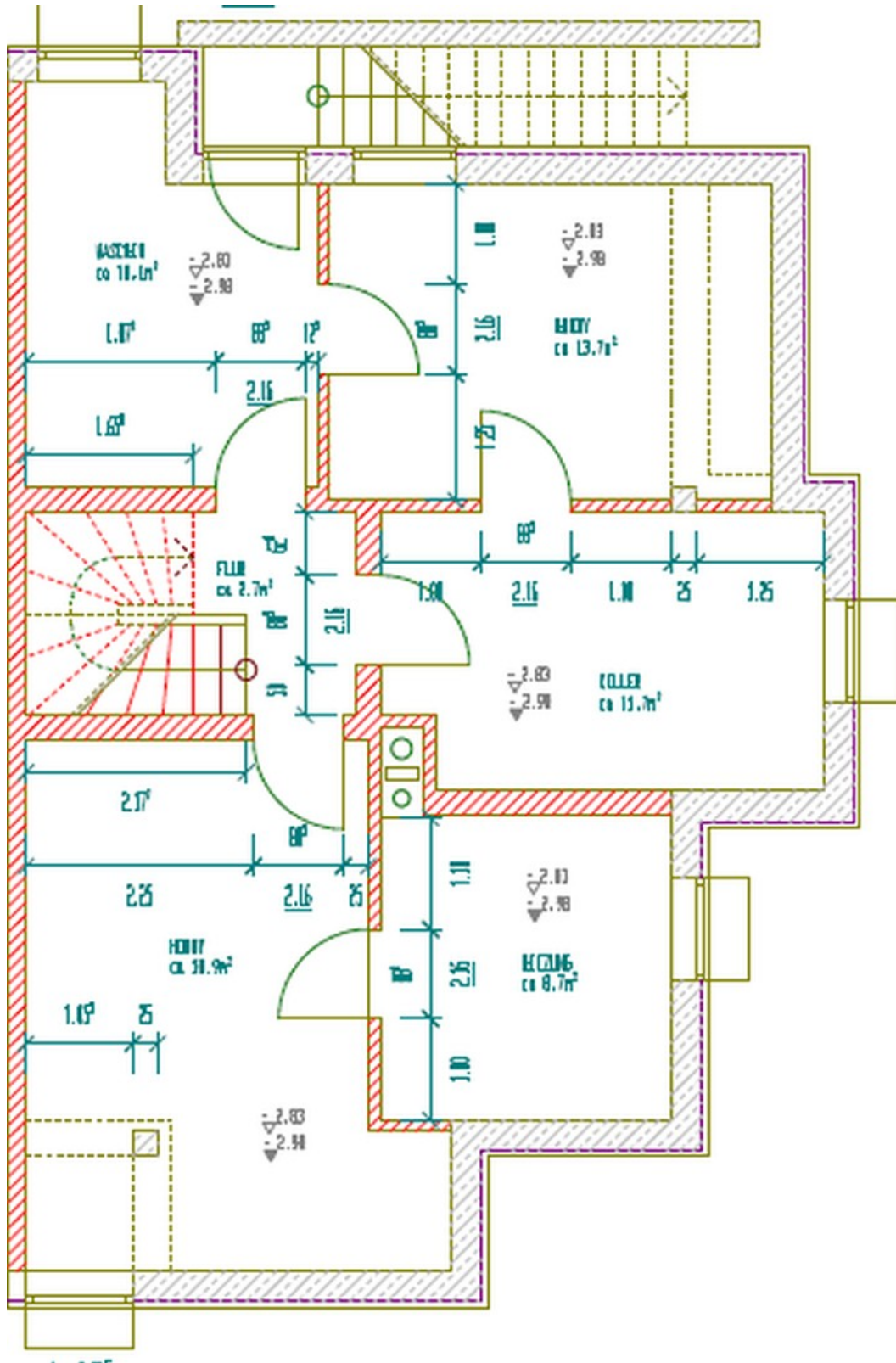
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss