

Exposé

Wohnung in Kolbermoor

Helle & moderne 4-Zimmer-Wohnung direkt am Mangfall-Kanal



Objekt-Nr. OM-473221

Wohnung

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Jelena Goebel

Schmerlenstraße 5
83059 Kolbermoor
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	5.550 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	108,40 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	108,40 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	75 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung begeistert durch ihre exklusive Lage am Mangfall-Kanal. Das parkähnliche Areal mit Blick auf das Naturschutzgebiet strahlt ein idyllisches Flair trotz urbaner Nähe aus. Der Südbalkon überzeugt durch seine Aussicht und die ansprechende Größe und lädt zum Essen, Trinken und Verweilen ein.

Das Raumangebot umfasst drei Schlafzimmer, ein Master- und Gästebad, einen offenen Wohn- und Essbereich und einen Abstellraum. Bereits beim Betreten der Wohnung wird man von einem großzügigen Eingangs- und Garderobenbereich empfangen. Alle Wohnräume sind mit einem geschmackvollen Mix aus großformatigen Feinsteinzeug sowie edlem Eichen-Echtholzparkett ausgestattet. Die Wohnung besitzt eine lichtdurchflutete und geräumige Wohn-Essküche mit einer bodentiefen Fensterfront mit Zugang zum Balkon. Alle Fensterelemente verfügen über elektrische Raffrollos oder Jalousien.

Die familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung ist mit einer hochwertigen und großzügigen Küche ausgestattet, die mit komfortablen Geräten aufwartet und viel Staufläche bietet. Dabei sind sämtliche Elektrogeräte von Markenherstellern und verfügen teilweise über WIFI-Funktion. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet weitere Staumöglichkeiten.

Ein großes Elternschlafzimmer sowie 2 Kinder- oder Arbeitszimmer bieten reichlich Platz zum Schlafen und Arbeiten. Die Räume sind auf die Bedürfnisse einer Familie oder Homeoffice ausgerichtet, sind lichtdurchflutet und bieten auch genügend Stellmöglichkeiten für Ihr Mobiliar.

Die moderne Elektro- und EDV-Installation in Kombination mit dem Elektro- und Serverschrank, in dem bequem ein Router eingebracht werden kann, lässt keine Wünsche offen.

Das geräumige Tageslicht-Masterbad mit großzügiger Dusche, komfortabler Badewanne, edlem Waschbecken und elektrischem Handtuchtrockner lässt den Aufenthalt zu einem Wellness-Erlebnis werden.

Das moderne Gästebad glänzt durch eine Dusche und WC sowie der Vorbereitung für Ihre Waschmaschine und Trockner.

Ausstattung

- Superiore Ausstattung
- Freier Blick auf Mangfall-Kanal und Naturschutzgebiet mit dahinterliegender Alpenkette
- Südbalkon
- Hochwertige und großzügige Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten
- Geräumiger Eingangs- und Garderobenbereich
- Exklusives Eichen-Echtholzparkett
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Elektrische Raffrollos und Jalousien
- Modernes Baddesign mit bodentiefer Duschkabine und Badewanne und elektrischem Handtuchtrockner
- Gästebad mit Duschkabine und WC
- Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage, Türspion

- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Personenaufzug
- Tiefgarage
- Automatisches Türsystem zwischen Tiefgarage und Kellereingang
- Kellerabteil
- Unter 55 KfW Haus
- Absperbares Müllhaus und Fahrradstellplatz
- Absperrender Fahrradkeller

2 Tiefgaragenstellplätze sind für Sie reserviert. Besonders bequem lässt sich das Haus von der Tiefgarage aus, z.B. mit Einkäufen, dank einer automatischen Tür mit Bewegungssensor, betreten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Casa Real GmbH & Co. KG

Schmerlenstraße 5

83059 Kolbermoor

Umsatzsteuer ID:356964098.

Steuer-Nº: 156/154/04206.

Handelsregister HRA 14193 Amtsgericht Traunstein

Geschäftsführer: Patrick und Christiane Bonetsmüller

Lage

Hohe Lebensqualität, ausgezeichneter Freizeitwert und die Nähe zu Rosenheim sind nur einige der vielen Vorzüge, die Sie in Kolbermoor erwarten. Nur ein Steinwurf vom Ortszentrum befindet sich die „Alte Spinnerei“, die in ihren historischen Gebäuden eine Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs abdeckt. Durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen bietet die Stadt Kolbermoor so für alle Generationen einen Lebensraum mit Perspektive.

Auch die angrenzende Kur- und Thermenstadt Bad Aibling lädt zum Entspannen ein.

Die verkehrsgünstige Lage mit Linienbusanbindung gewährleistet schnelle Wege zu allen öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Post oder Bahnhof.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb kürzester Zeit bequem zu erreichen.

Der Mangfall-Kanal, die Mangfall-Insel sowie der Spinnereipark bieten einige Fuß- und Radwege, die zum Flanieren oder Verweilen einladen. Ein vielfältiges Einzelhandelsangebot, eine abwechslungsreiche Gastronomie sowie die erstklassige medizinische und schulische Infrastruktur machen Kolbermoor zu einem idealen Lebensort.

In wenigen Minuten gelangt man zu dem Autobahnzubringer München-Salzburg oder Rosenheim-Innsbruck. Weiter besticht Kolbermoor durch das gut ausgebauter Nahverkehrsnetz Bus und Bahn. Auch die Zuganbindung nach München gestaltet sich durch den nahegelegenen Bahnhof einfach.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Blick zur Küche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 / Büro



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Eingang mit Garderobe

Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

Exposé - Grundrisse



Grundriss C 1.2

Exposé - Anhänge

1. Kurze Mieterselbstauskunft

Freiwillige Selbstauskunft Mietinteressent

Interesse an Wohnung: _____
 Mietbeginn: _____
 Gewünschter Einzugstermin: _____

Mietinteressent/in	Mietinteressent/in
Name / Vormane	Name / Vormane
Geburtsdatum	Geburtsdatum
Familienstand (ledig, verheiratet)	Familienstand (ledig, verheiratet)
bisherige Anschrift	bisherige Anschrift
Telefon privat	Telefon privat
Telefon mobil	Telefon mobil
Email- Adresse	Email- Adresse
derzeitiger Arbeitgeber, Ort	derzeitiger Arbeitgeber, Ort
beschäftigt in ungekündigter Stellung seit	beschäftigt in ungekündigter Stellung seit
derzeitig ausgeübert Beruf	derzeitig ausgeübert Beruf
Selbständig als	Selbständig als
Aktuelles monatl. Gesamt- Netto einkommen in EURO	Aktuelles monatl. Gesamt- Netto einkommen in EURO

Zum Haushalt gehören Kinder, Verwandte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Verwandtschafts- grad	Eigenes Einkommen netto

Ich/ wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:

In die Wohnung werden : _____ Personen einziehen.

Ich/wir haben folgender Haustiere: _____

Es besteht keinerlei Absicht oder Gründe , weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.

Ort/ Datum

Mietinteressent/in

Mietinteressent/in