



WOHNEN IN DER MANGFALL-STADT 8 FAMILIENHAUS

83059 KOLBERMOOR, BRÜCKENSTRASSE 34



IMMOPLUS

Ihr zuverlässiger Immobilienpartner

Ein feines Gespür für die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden zeichnet uns besonders aus. Wir möchten, dass Sie sich bereits in der Bauphase Ihres Hauses bei uns so richtig wohl fühlen.

Wir selbst sind eng mit unserer Region und unseren Kunden verbunden. Daher beschäftigen wir vornehmlich heimische Handwerker und fühlen uns unserer Umwelt verpflichtet.

Ihre Immobilie bauen wir stets, als ob es unsere Eigene wäre. Eine energie-sparende Bauweise ist für uns selbstverständlich. Helle, lichtdurchflutete Räume und individuelle Grundrisse sowie eine elegante und solide Ausstattung sorgen für dauerhafte Freude an den eigenen vier Wänden.

Qualifizierte Architekten und Ingenieure und eine sorgsame Bauüberwachung garantieren eine exzellente Bauausführung und eine hohe Wertbeständigkeit.

02



03



KOLBERMOOR - ALLES GANZ NAH

Kindergarten, Grundschule, Schwimmbad, Banken, Kirchen, Sportplätze und -hallen, Bushaltestelle, Bahnhof, Bäcker, Metzger können fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden.

Weiterhin stehen im Umkreis von ca. 600 m auch größere Supermärkte, diverse Geschäfte und eine Poststelle zur Verfügung.

HOHER FREIZEITWERT

Das für das Alpenvorland sehr milde Klima im Rosenheimer Becken, die Nähe der Berge und die Seen der Region, die Lage am Fluss und die zahlreichen Naherholungsgebiete in der nahen Umgebung machen Kolbermoor zu einem attraktiven Wohnort.

Malerisch fließt die Mangfall durch die Stadt. Ihre Ufer laden zum Picknick und Sonnenbaden ein.

Die Berglandschaft des Alpenvorlandes, der nahegelegene Simssee und Chiemsee, kleinere Badeseen in naher Umgebung, sowie die ausgiebigen Rad- und Wanderwege verleihen Kolbermoor seinen herausragenden Freizeitwert.

SPORT IN DER NATUR

Ob Bergwandern, Mountainbiking, Skifahren, Snowboarden, Klettern in den Bergen, Segeln, Schwimmen und Paddeln auf den Seen und Flüssen – hier steht Ihnen alles offen, was Sie gerne tun.

LAGE

Die Stadt Kolbermoor mit ihren ca. 19.000 Einwohnern liegt im oberbayerischen Alpenvorland im Kessel des ehemaligen Rosenheimer Sees zwischen den Städten Bad Aibling und Rosenheim, die jeweils ca. 5 km entfernt sind.

Entscheidend für die Gründung und Entwicklung von Kolbermoor war wegen der Wasserkraft am Rande von Mooregebieten die Lage am Fluss Mangfall. In der Region wird bis heute im kleinen Umfang Torf abgebaut.

Ihre Wohnung in Kolbermoor liegt in einer wunderschönen Gegend, eingebettet zwischen Seen und Natur. Diverse Freizeitaktivitäten können Sie direkt von Zuhause aus starten.

Ob Sie zum Joggen gehen, eine Radtour mit der ganzen Familie unternehmen, einen Badetag an einem der nahegelegenen Badeseen verbringen: Sie benötigen nicht unbedingt ein Auto.

Viele Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Bäcker, Metzger, Apotheke und Banken befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe. So sind zum Beispiel eine Grundschule, ein großes Ärztehaus, ein Fitnessstudio, ein Tierarzt und ein Einrichtungshaus in gleichem Umkreis von wenigen Minuten erreicht.

In der Region befinden sich viele attraktive Freizeitziele und sind mit dem PKW leicht erreichbar: z.B. der wunderschöne Chiemsee, der Simssee und die vielen bayrischen Hausberge, wie etwa der Wendelstein und auch die Hochries. Die Rad- und Spazierwege an der Mangfall sind in wenigen Gehminuten zu Fuß erreichbar.



ENTFERNUNGEN

* Alte Spinnerei mit REWE, Pizzeria Giuseppe, Cafés, Apotheke, Arztpraxen, diverse Geschäfte....	ca. 0,8 KM	ca. 2 Min.
* Rathaus, Rathausplatz 1	ca. 1,4 KM	ca. 3 Min.
* ARAL Tankstelle, Rosenheimer Strasse	ca. 1,4 KM	ca. 3 Min.
* Freibad, Obere Mangfallstrasse	ca. 1,0 KM	ca. 2 Min.
* Kirche Hl. Dreifaltigkeit, Rainerstrasse	ca. 0,8 KM	ca. 2 Min.
* KIGA und Grundschule, Rainerstrasse	ca. 0,8 KM	ca. 2 Min.
* AWO Kindergarten	ca. 0,6 KM	ca. 2 Min.
* Rialto Eisdielen, Rosenheimerstrasse	ca. 0,8 KM	ca. 2 Min.
* Innenstadt mit diversen Geschäften, Banken, Ärzten, Bücherei usw.	ca. 0,8 KM	ca. 2 Min.

REGELMÄSSIGE VERANSTALTUNGEN:

Kirtmarkt, Weihnachtsmarkt, Weinfest der Feuerwehr, Vereinsfeste, Schmiedetreffen, Maibaum-Aufstellen, Bauernmärkte mit regionalen Produkten

SEHENSWÜRDIGKEITEN:

altes Rathaus am Marktplatz, ehemalige Baumwollspinnerei mit Arbeitersiedlung, Schloss Pullach, Kessel- und Turbinenhaus im Gelände der ehemaligen Baumwollspinnerei, König-Ludwig-Denkmal in der Hasseler-Strasse, Tonwerkweiher, Rosengarten am Kesselhaus, saniertes Bahnhofsgebäude, Brunnen am Edmund-Bergmann-Platz



KOLBERMOOR'S GESCHICHTE

Die seit 1863 selbständige Gemeinde Kolbermoor wurde 1936 zum Markt und 1963 zur Stadt erhoben. Schon im Jahr 1913 wurde am Rathaus ein Wappenrelief angebracht, das mit einem Schrägbalken auf die Mangfall und mit Rohrkolben auf die Lage im Mohr hinwies.

Der Ort entstand erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Zuge des Eisenbahnbaus und der daraus folgenden Industrialisierung rund um die Baumwollspinnerei Kolbermoor, sowie einem Tonwerk und dem industriellen Torfstich. Industrie und Gewerbe prägten die Entwicklung der Stadt bis heute.

Am 1. September 1859 wurde der Eisenbahn Haltepunkt Kolbermoor eingerichtet; bis dahin fuhren die Züge von Bad Aibling nach Rosenheim ohne Halt durch. 1862 wurde das Bahnhofsgebäude errichtet, das 1899 um zwei Seitenflügel erweitert wurde.

Im Jahre 1860 gründete der Ingenieur Theodor Hassler an der Mangfall eine Aktiengesellschaft mit dem Namen „Baumwollspinnerei Kolbermoor“, die im Jahr 1863 die Produktion aufnahm. Parallel dazu entstanden die ersten sechs Häuser der Spinnereisiedlung. Die historische Werksiedlung wird heute als eines der bedeutendsten Ensembles dieser Art in ganz Bayern eingestuft und steht unter Denkmalschutz. Die neue Industrieansiedlung lockte viele Arbeiter nach Kolbermoor und legte den Grundstein für die Stadtentwicklung.





12



13

DIE WOHNUNGEN

Die hochwertige, helle und moderne Bauweise sowie die durchdachte Raum- und Energieplanung sorgen dafür, dass Sie sich rundum wohlfühlen.

Die großen Fenster und Türen lassen Licht, Luft und Sonne ins Haus.

Moderne Sanitäranlagen und Bodenbeläge, elektrische Rollläden usw. sorgen außerdem für Komfort, Ästhetik und Lebensqualität.

Bei der Innenausstattung stehen Ihnen umfangreiche Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung, sodass Sie Ihr Heim ganz individuell gestalten können.

Durch die schlüsselfertige Übergabe zum vereinbarten Termin, brauchen Sie sich weder um Bauvorschriften, noch Genehmigungen oder präzise Ausführungen Gedanken machen.

Am Einzugstag stellen Sie einfach Ihre Möbel in das Haus und ziehen ein.



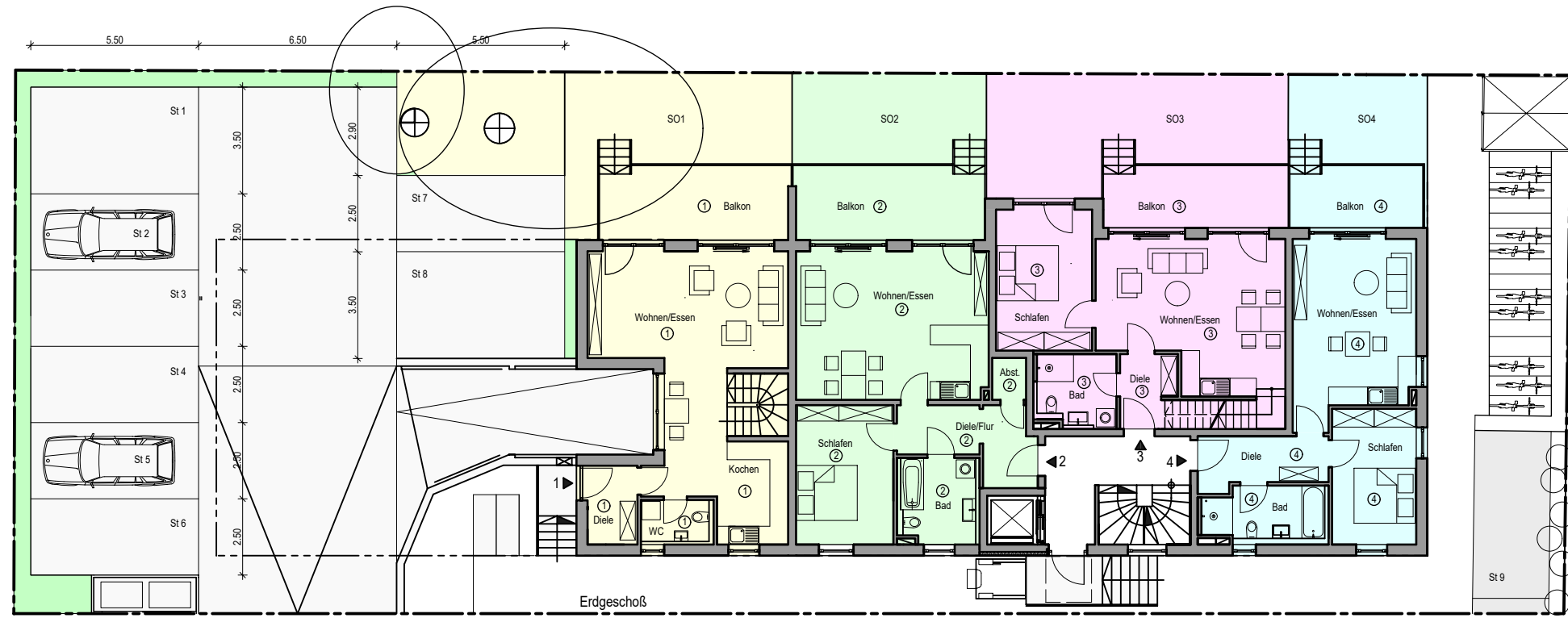
WOHNBEISPIELE



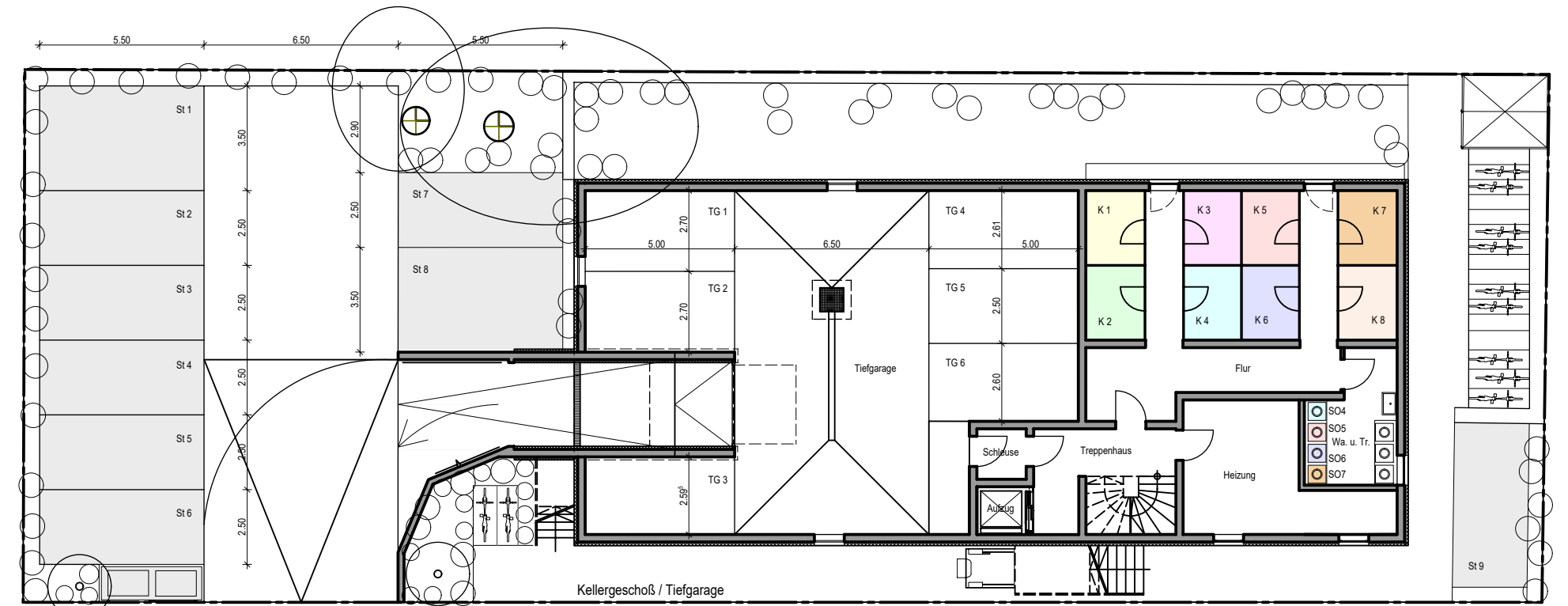
HIGHLIGHTS:

- Schlüsselfertige Übergabe
- Lichtdurchflutete und helle Grundrisse
- Sonnige Terrassen oder Balkone
- Ziegel-Massivbauweise
- Energiesparende Bauweise mit Fussbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Hochwertige Bodenbeläge und Sanitäreinrichtung zur Auswahl
- Zentrumsnahe Lage

INNOVATIV....NACHHALTIG....
MODERN....DYNAMISCH



ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



TIEFGARAGE, KELLERABTEILE

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Ko.	45,05
Diele	4,37
WC	3,44
Balkon (1/2)	7,40

Obergeschoss

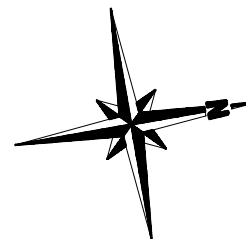
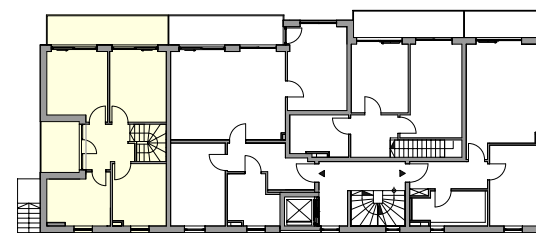
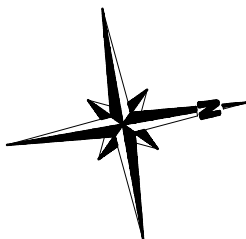
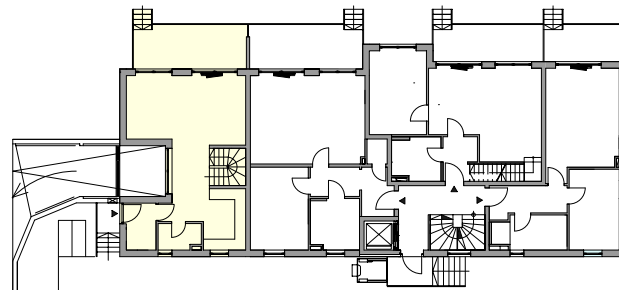
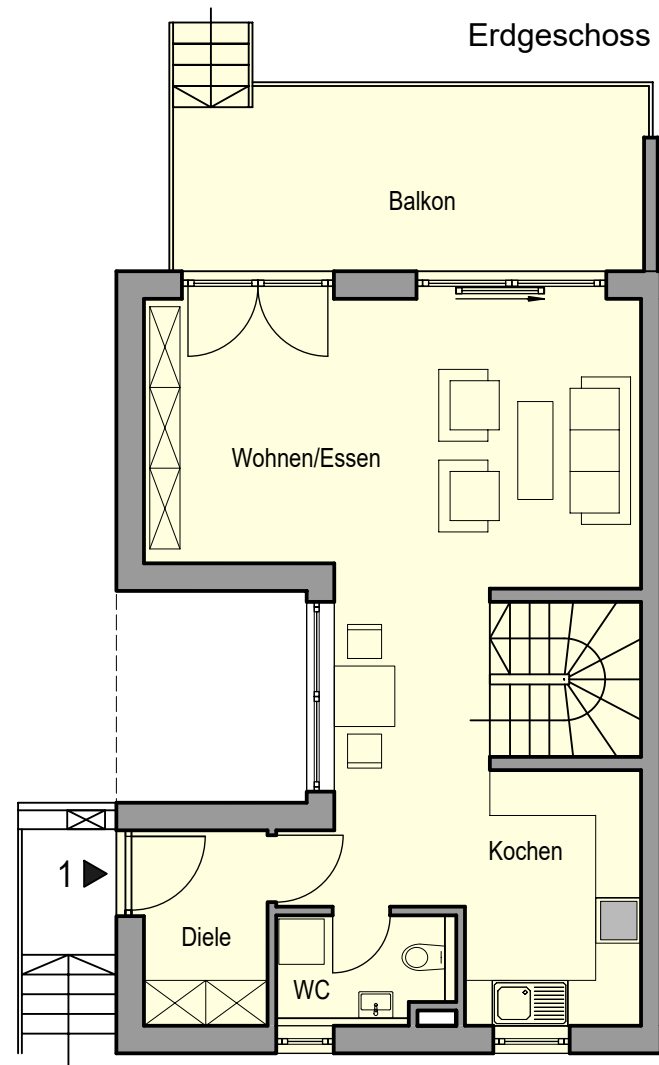
Schlafen 1	12,07
Schlafen 2	12,00
Büro (privat)	9,91
Diele	9,62
Bad	9,29
Balkon 1 (1/2)	2,92
Balkon 2 (1/2)	5,40

Gesamt 121,47

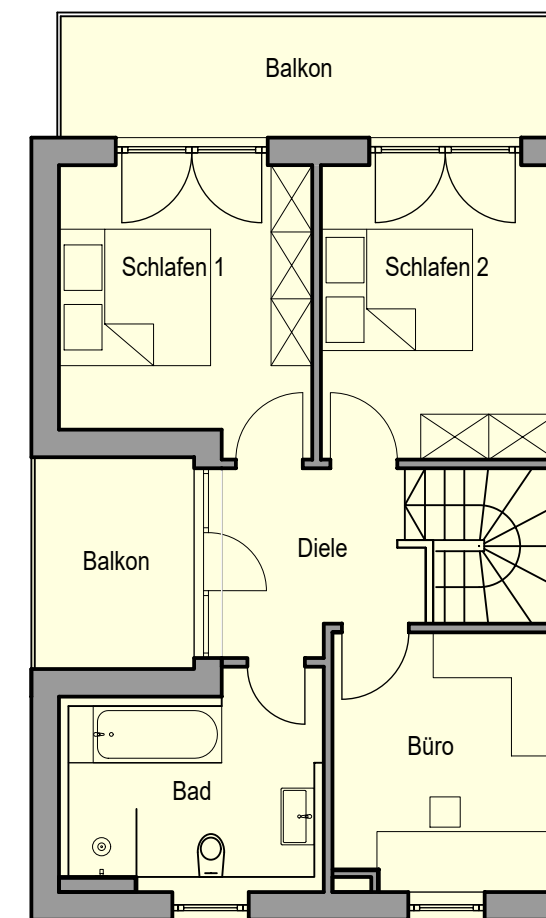
WOHNUNG 1, Maisonette EG/OG

4 Zimmer mit
Balkonen und Gartenanteil

20



Obergeschoss



Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Ko.	45,05
Diele	4,37
WC	3,44
Balkon (1/2)	7,40

Obergeschoss

Schlafen 1	12,07
Schlafen 2	12,00
Büro (privat)	9,91
Diele	9,62
Bad	9,29
Balkon 1 (1/2)	2,92
Balkon 2 (1/2)	5,40

Gesamt 121,47

WOHNUNG 1, Maisonette EG/OG

4 Zimmer mit
Balkonen und Gartenanteil

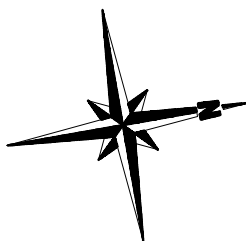
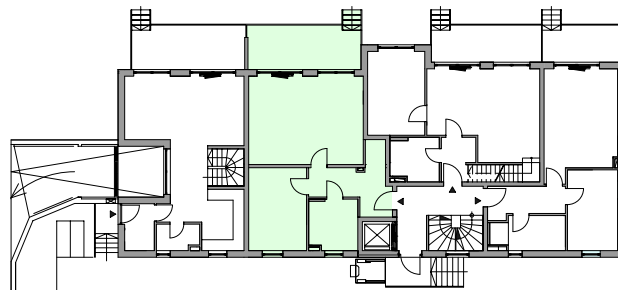
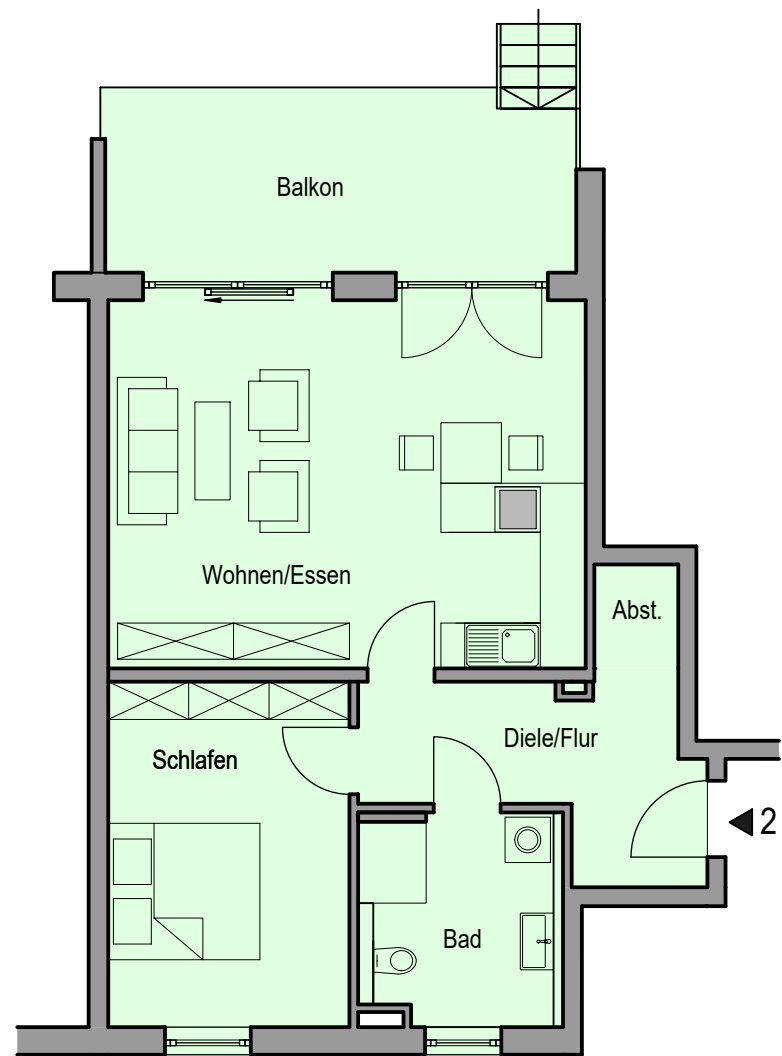
21

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	30,78
Schlafen	14,43
Diele/Flur	8,85
Bad	7,30
Abstell.	1,51
Balkon (1/2)	7,39
Gesamt	68,76

WOHNUNG 2, EG

2 Zimmer mit
Balkon und Gartenanteil



Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Ko.	30,15
Schlafen	14,74
Diele	5,79
Bad	6,19
Balkon (1/2)	5,92

Obergeschoss

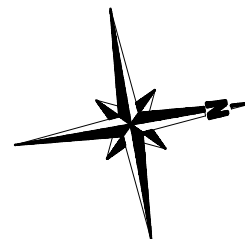
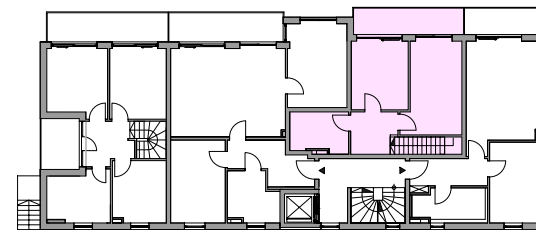
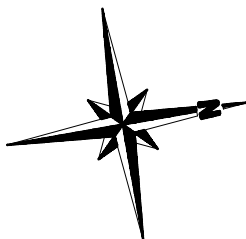
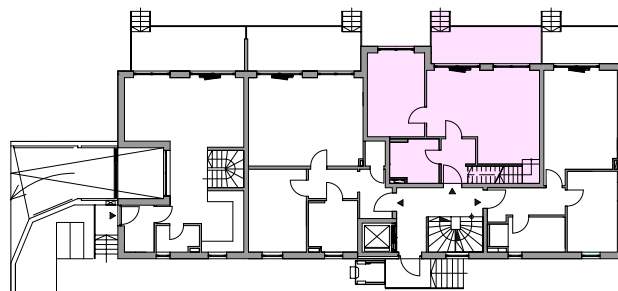
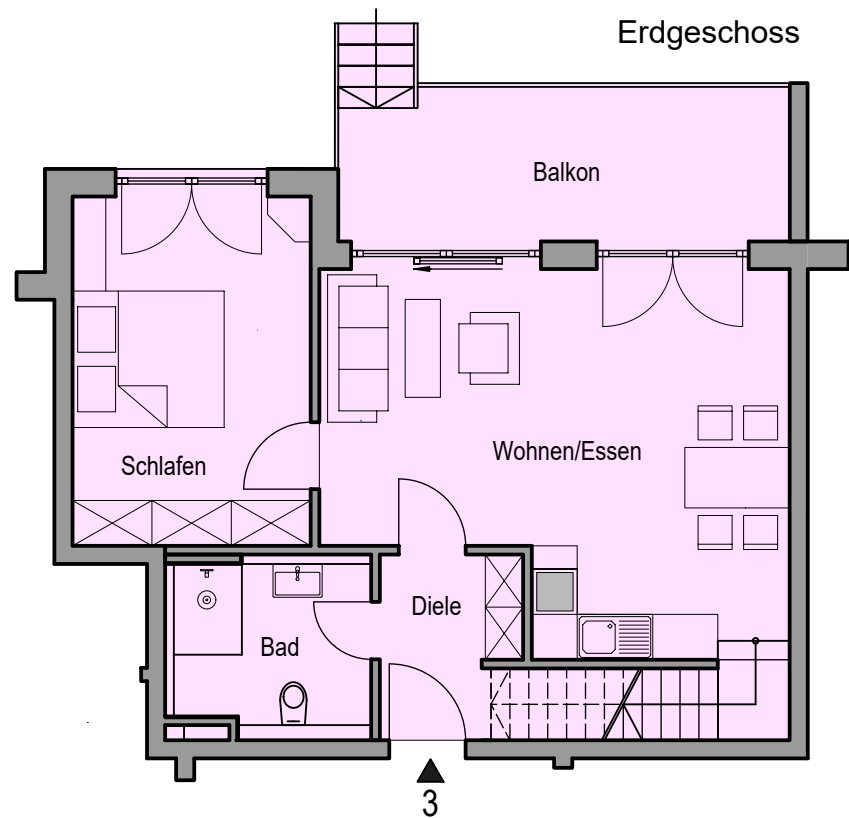
Schlafen 1	11,76
Schlafen 2	15,25
Diele	9,31
Bad	6,74
Balkon	4,43

Gesamt 110,28

WOHNUNG 3, Maisonette EG/OG

4 Zimmer mit
Balkon und Gartenanteil

24



Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Ko.	30,15
Schlafen	14,74
Diele	5,79
Bad	6,19
Balkon (1/2)	5,92

Obergeschoss

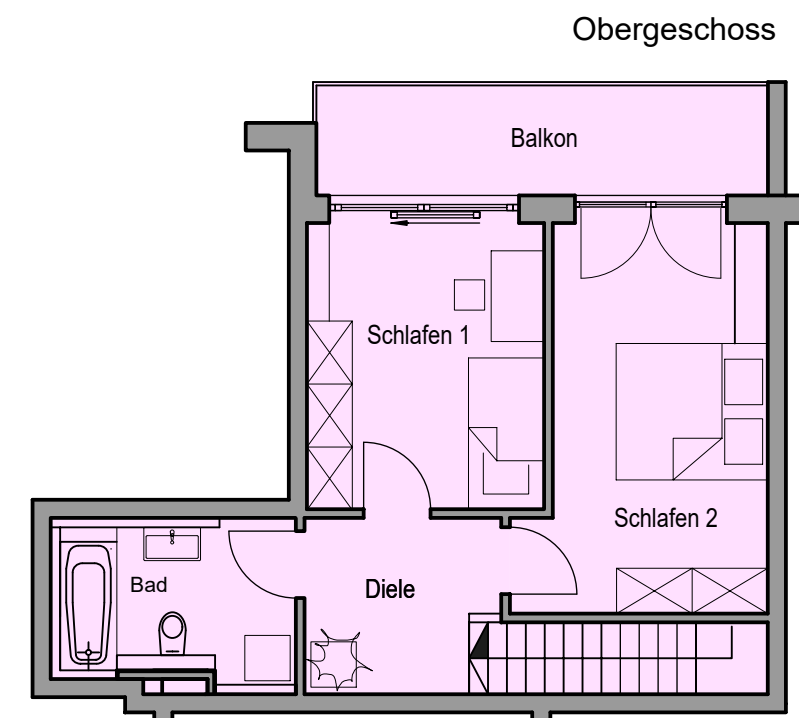
Schlafen 1	11,76
Schlafen 2	15,25
Diele	9,31
Bad	6,74
Balkon	4,43

Gesamt 110,28

WOHNUNG 3, Maisonette EG/OG

4 Zimmer mit
Balkon und Gartenanteil

25

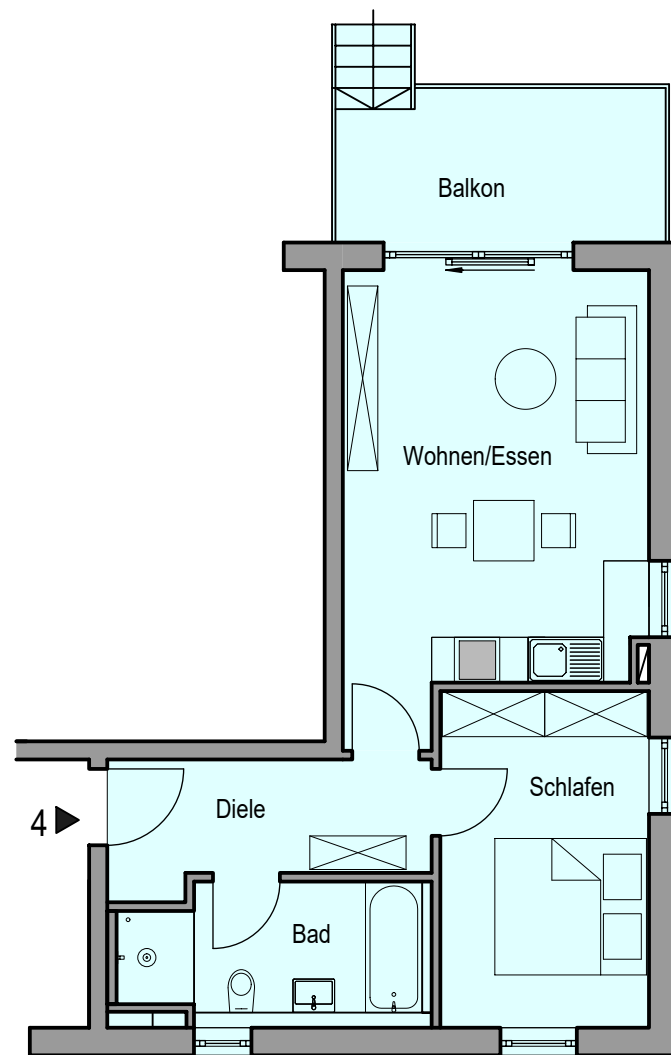


Erdgeschoss

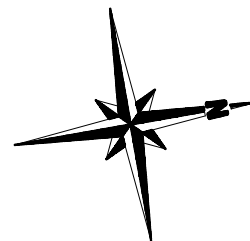
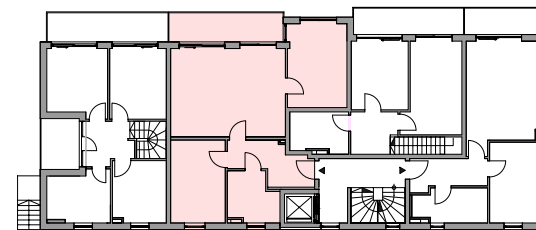
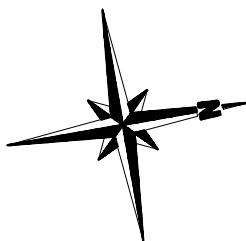
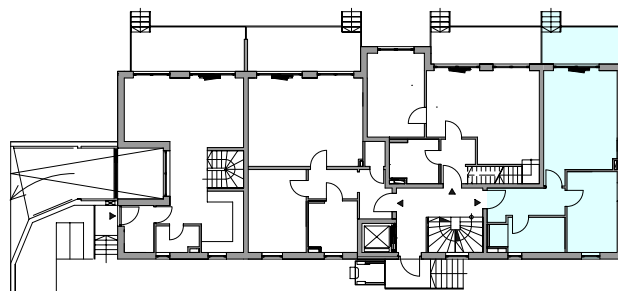
Wohnen/Essen	22,77 m ²
Schlafen	12,17 m ²
Diele	6,77 m ²
Bad	7,26 m ²
Balkon (1/2)	4,20 m ²
Gesamt	53,17 m²

WOHNUNG 4, EG

2 Zimmer mit
Balkon und Gartenanteil



26

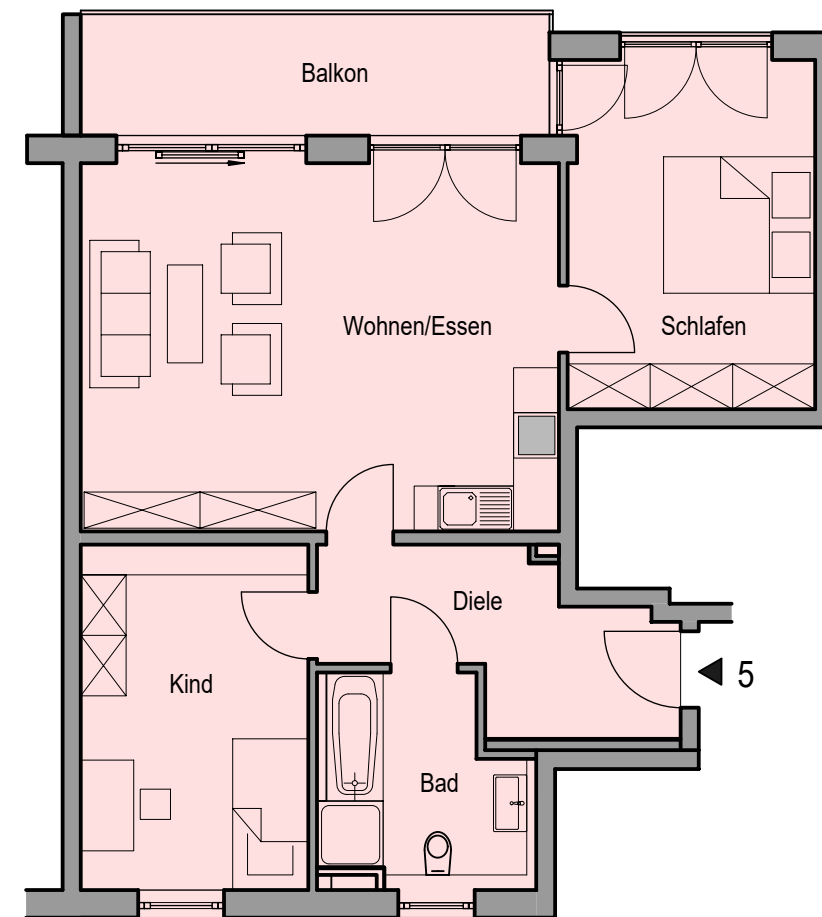


Obergeschoss

Wohnen/Essen	30,50
Schlafen	14,98
Kind	13,61
Diele	8,58
Bad	7,10
Balkon (1/2)	5,08
Gesamt	79,85

WOHNUNG 5, OG

3 Zimmer mit Balkon



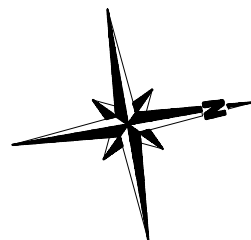
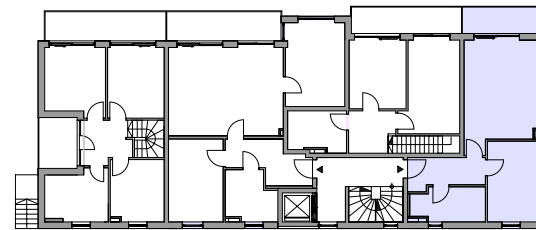
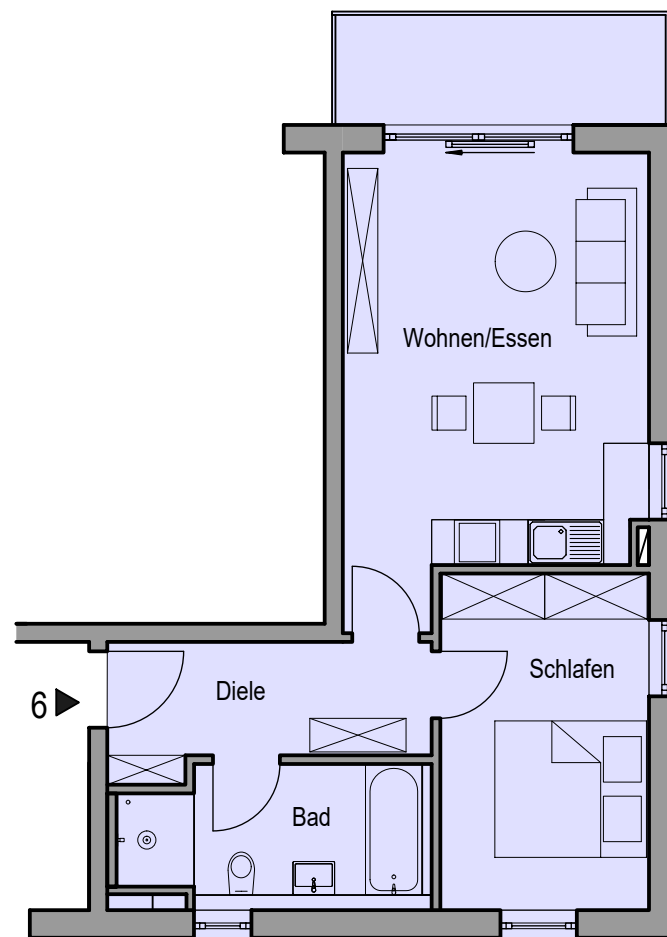
27

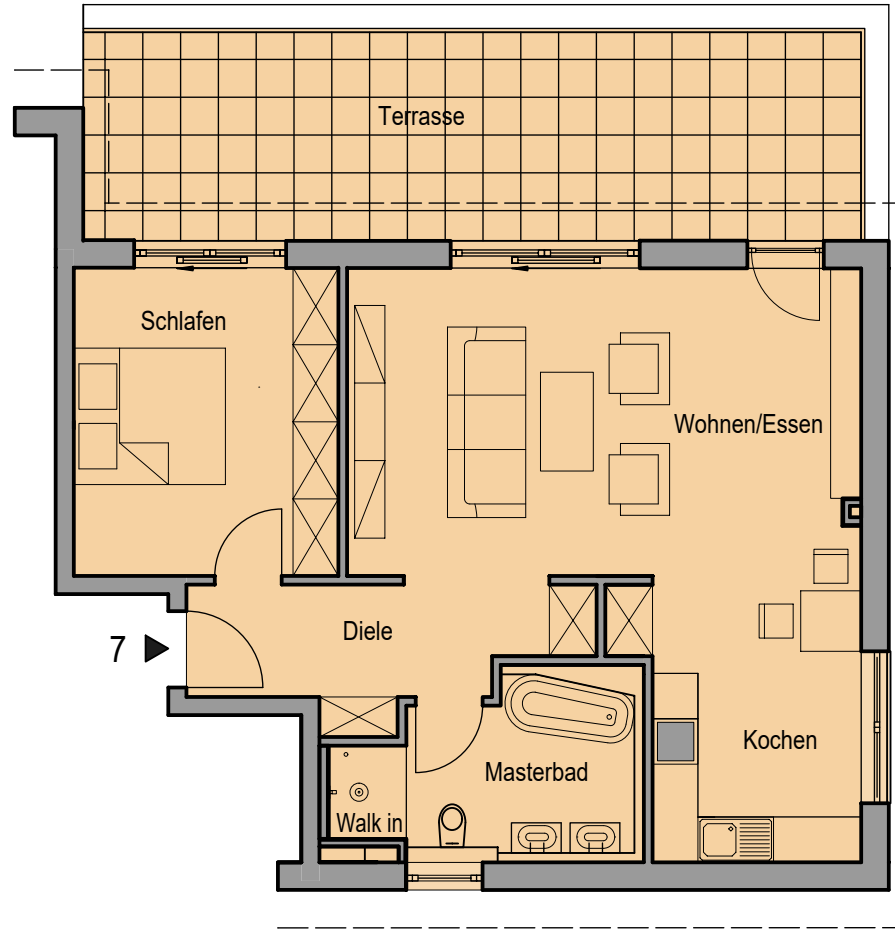
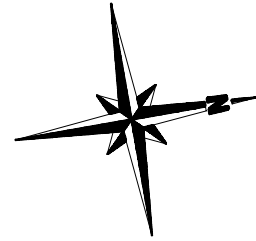
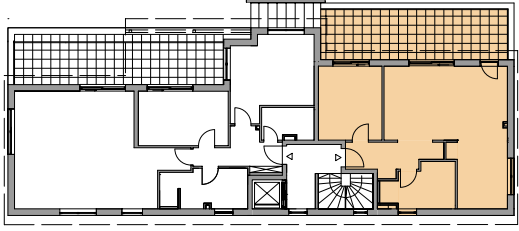
Obergeschoss

Wohnen/Essen	22,77 m ²
Schlafen	12,17 m ²
Diele	6,77 m ²
Bad	7,27 m ²
Balkon (1/2)	3,20 m ²
Gesamt	52,18 m²

WOHNUNG 6, OG

2 Zimmer mit Balkon



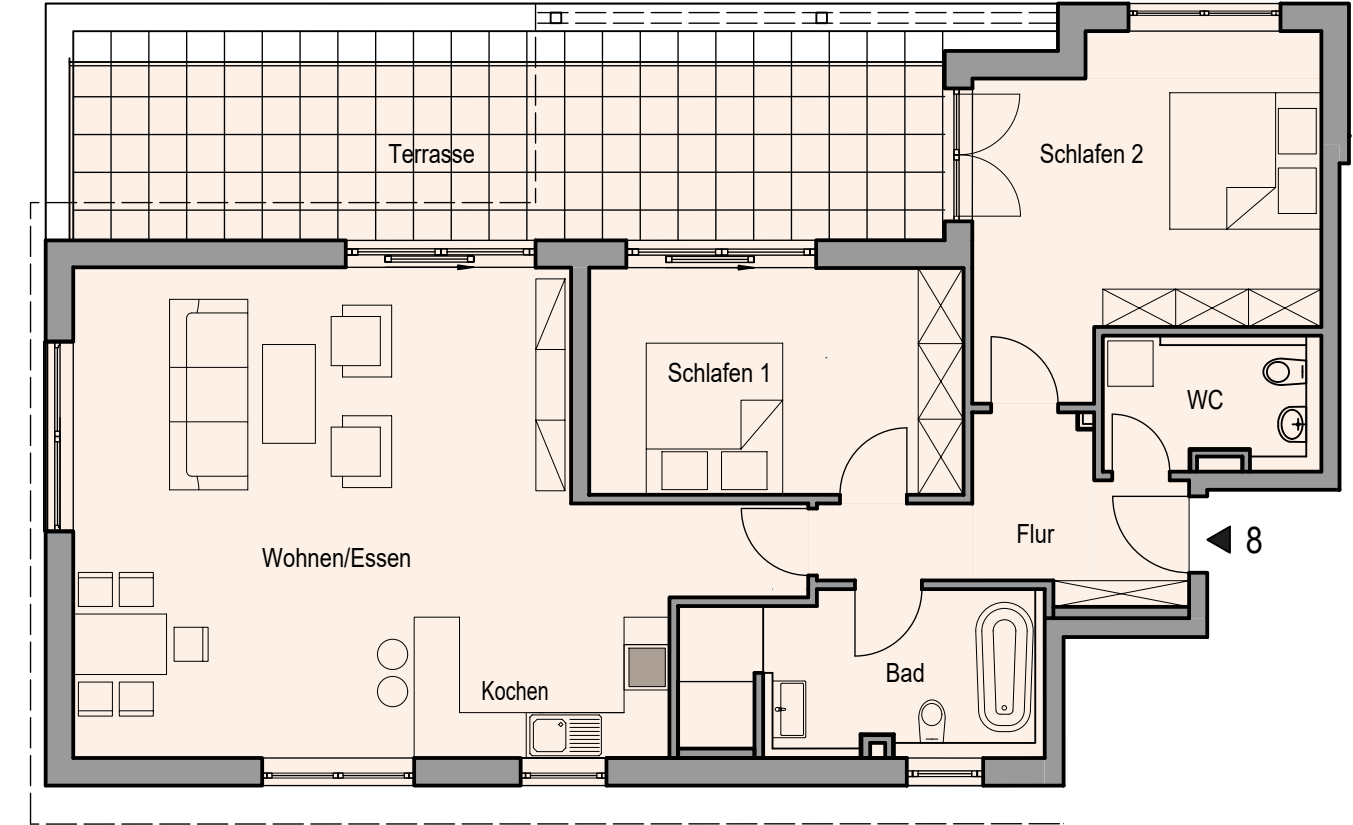
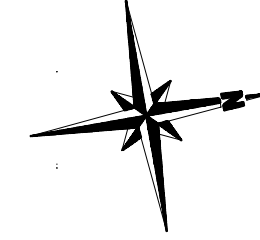
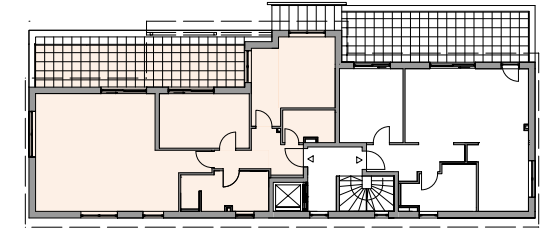


Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Ko.	38,24 m ²
Schlafen	14,13 m ²
Diele	8,00 m ²
Masterbad	8,71 m ²
Terrasse (1/2)	14,05 m ²
Gesamt	83,13 m²

PENTHOUSE 7, DG

2 Zimmer mit Terrasse



Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Ko.	48,90 m ²
Schlafen 1	14,73 m ²
Schlafen 2	18,57 m ²
Flur	8,15 m ²
Bad	9,91 m ²
WC	5,15 m ²
Terrasse (1/2)	13,45 m ²
Gesamt	118,86 m²

PENTHOUSE 8, DG

3 Zimmer mit Terrasse



32



33

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Änderungen der Bauausführung, der Planung und der Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die hierin enthaltenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar. Die Ausführung des Objektes wird detailliert in der Baubeschreibung, der Teilungserklärung und im Kaufvertrag erklärt.

Die hier abgebildeten Zeichnungen, Visualisierungen, Ansichten, Fotografien, perspektivische Darstellungen und Einrichtungsvorschläge dienen der Präsentation des Objektes, sie sind nicht verbindlich und auch nicht Vertragsbestandteil.

Der Inhalt ist urheberrechtlich geschützt. Die in unserem Bereich erstellten Informationen wurden nach bestem Wissen gestaltet und geprüft. Es wird jedoch keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereit gestellten Informationen übernommen.

Für etwaige Schäden, die beim Aufrufen und Herunterladen von Daten durch Computerviren oder der Installation oder Nutzung von Software verursacht werden, wird nicht gehaftet.

Links und Verweise: Immoplus GmbH ist nur für eigene Inhalte verantwortlich, die sie zur Nutzung bereitstellt. Ihre personenbezogenen Daten werden bei uns vertraulich behandelt. Ihre persönlichen Daten, die Sie uns im Rahmen einer Kontaktaufnahme zur Verfügung stellen, werden bei uns gespeichert und im Rahmen der Kontaktaufnahme verarbeitet.

Hier handelt es sich in der Regel um Ihren Namen, E-Mail-Adresse, Ihre Anschrift, Telefonnummer oder Faxnummer. Wir nutzen Ihre Daten, um Ihnen attraktive Angebote zusenden zu können. Wir nutzen Ihre Daten für eigene Zwecke, geben diese jedoch nicht an Dritte weiter. Der Nutzung Ihrer persönlichen Daten können Sie jederzeit durch schriftliche Mitteilung an uns oder per Mail an uns widersprechen. Nach Erhalt Ihres Widerrufs werden wir die weitere Zusendung von Informationen umgehend einstellen.

Ausstattungsbilder sind nur Beispielbilder und kein Leistungsumfang.

Exposégestaltung: www.styleproject.de

Fotos: Immoplus GmbH, alexandru ionescu, sanibel, allen taylor, kaylee garrett, r-architecture, spacejoy, side-kix-media, hannah busing



**IMMOPlus GmbH
Grubholzerstrasse 7
83059 Kolbermoor**

**Telefon: 08031 - 8092147
E Mail : info@immoplus.de
www.immoplus.biz**