



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH



**Reizvolles Reihenmittelhaus mit Bergblick  
und Südgarten**



## LAGEBESCHREIBUNG

### KOLBERMOOR - ZWISCHEN DEM MANGFALLTAL UND DEN ALPEN

Kolbermoor, eine überschaubare und charmante Stadt im bayrischen Alpenvorland in der Nähe von Rosenheim, begeistert mit ihrer ausgewogenen Mischung aus Tradition und Moderne. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 20.000 bietet die Stadt eine lebendige Gemeinschaft und eine vielfältige Infrastruktur.

Die Nähe zur Natur ist ein weiteres Highlight dieser Lage. Mit den nahegelegenen Alpen und Seen bietet Kolbermoor eine atemberaubende Landschaft, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Skifahren und Schwimmen einlädt.

Die grüne Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Naturfreunde können auch im nahegelegenen Mangfalltal entspannen oder die idyllischen Wege entlang der Mangfall erkunden.

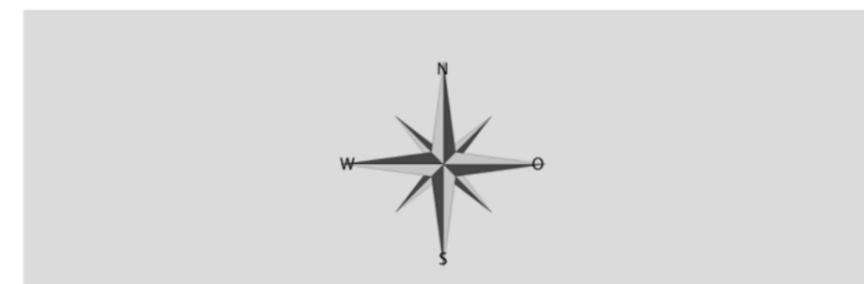
Die Stadt verfügt über eine gute Bildungsinfrastruktur mit verschiedenen Schulen und Kindergärten. Zudem bietet die Volkshochschule ein breites Spektrum an Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Gastronomisch hat Kolbermoor ebenfalls einiges zu bieten. Von gemütlichen Biergärten bis hin zu gehobenen Restaurants ist für jeden Geschmack etwas dabei. Hier kann man die bayerische Küche in vollen Zügen genießen.

Für Shoppingliebhaber gibt es nicht nur in Kolbermoor, sondern auch in der nächstliegenden Stadt Rosenheim zahlreiche Geschäfte und Boutiquen, die zum Bummeln und Entdecken einladen.

Insgesamt bietet Kolbermoor eine hohe Lebensqualität in reizvoller Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Naturliebhaber sehr attraktiv ist.

## LAGEPLAN





## OBJEKTbeschreibung

### Das Grundstück:

Das absolut ruhig gelegene 218 m<sup>2</sup> große und real geteilte Mittelhausgrundstück liegt am westlichen Ortrand von Kolbermoor. Es befindet sich in einer familienfreundlichen Reihenhausiedlung, welche sich städteplanerisch ideal in das Ortsbild von Kolbermoor einfügt. Zum Objekt gehören zudem ein gemeinschaftlicher Garagenhof mit Einzelgarage und eine gemeinschaftliche Zuwegung zum Hauseingang (zugeordnet per Miteigentumsanteile). Die gesamt zu erwerbende Grundstücksfläche beträgt somit 284 m<sup>2</sup>.

### Das Haus:

Das Reihenmittelhaus wurde im Jahre 1980 erbaut und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Zudem erfüllen die wertbeständige Ziegelbauweise und die durchdachten Details auch jegliche Wünsche. Das Haus erstreckt sich über eine gesamte Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> sowie ca. 69 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Erdgeschoss, welches durch eine offene Raumaufteilung überzeugt, besteht aus einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer, einem großzügigen Küchen- / Essbereich, einem Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe und einem Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne. Weiterhin befindet sich auf der Südfront des Hauses ein großer Balkon.

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und verfügt über zwei weitere Zimmer. Zudem genießt man über das südliche Dachflächenfenster einen wundervollen Alpenblick.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum mit Lichtschacht, eine Sauna sowie ein Heiz-/Kellerraum und ein Waschraum.

Der schön angelegte Garten verfügt über eine große Terrasse mit Pergola und Markise und ist zudem mit einer Ausrichtung nach Süden optimal gelegen.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg konstant modernisiert und instandgehalten. Unter anderem wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- 2019 - Fensteraustausch (2-fach verglaste Kunststofffenster), Haustüre und Innentüren
- 2015 - Modernisierung des Badezimmers und des Gäste-WCs
- 2013 - Erneuerung der Gasheizung, Austausch der Dachflächenfenster (Velux), Erneuerung der Dachdämmung

Weiterhin wurde im Garten ein neues Brunnenrohr mit Pumpe eingebaut.

## OBJEKTDATEN

### LAGE & GRUNDSTÜCK

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde / Stadt	Kolbermoor
Flur-Nr.	Haus, Einzelgarage, 1/6 MEA an der Zuwegung, 1/21 MEA an dem Garagenhof
Grundstücksgröße	ca. 218 m <sup>2</sup>

### HAUS

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus
Etage	UG, EG, OG, DG
Baujahr Gebäude	1980
Gesamtfläche	ca. 213 m <sup>2</sup> zzgl. Einzelgarage
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Zimmer gesamt	6 zzgl. Hobbyraum
Schlafzimmer	5
Bäder	1
Gäste-WC	1
zusätzliche Bereiche	Garderobe, Hobbyraum UG, Heizraum / Keller, Waschküche, Sauna
Außenbereich	Süd-Terrasse und Südgarten, Geräteschuppen
Einbauküche	ja, offene Küche
Stellplatz	Einzelgarage im Garagenhof
Zustand	gepflegt & gute Bausubstanz



## OBJEKTDATEN

### ENERGIEAUSWEIS

Befeuerungsart	Gas
Heizungstyp	Zentralheizung, Heizkörper
Baujahr Wärmeerzeuger	1980
Energieausweis	ja
Energieeffizienzklasse	D
Kennwert	117,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### KAUFPREIS

<b>Kaufpreis</b>	<b>695.000 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. aus KP</b>

### ALLGEMEINES

Bezug	nach Vereinbarung
Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Stephan Ritter

## HIGHLIGHTS / MERKMALE

### LAGE / GRUNDSTÜCK

- grüne und ruhige Umgebung in der Nähe des Mangfalltals
- Nachbarschaft bestehend aus Reihenhäusern (Siedlungscharakter)
- nur wenige Minuten vom Zentrum Kolbermoor
- Regionalbahnanschluss - Kolbermoor Bahnhof
- Alpenblick

### BAULICHE MERKMALE

- architektonisch gelungene Reihenhaussiedlung (EIWOBAU)
- Baujahr 1980
- massive Ziegelbauweise
- Holzdachstuhl / Satteldach
- doppelseitige Kommunwand zum Nachbarn
- Gaszentralheizung / Heizkörper im gesamten Haus
- Betonfundament

### AUFTEILUNG

- Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 69 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe
- großzügiger Wohn-/ Essbereich mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss
- ausgebauten Dachgeschoss mit zwei Zimmern
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Hobbyraum und Saunabereich im Untergeschoss
- Heizraum / Waschraum
- Südterrasse und Südbalkon
- Einzelgarage im Garagenhof

### AUSSTATTUNG

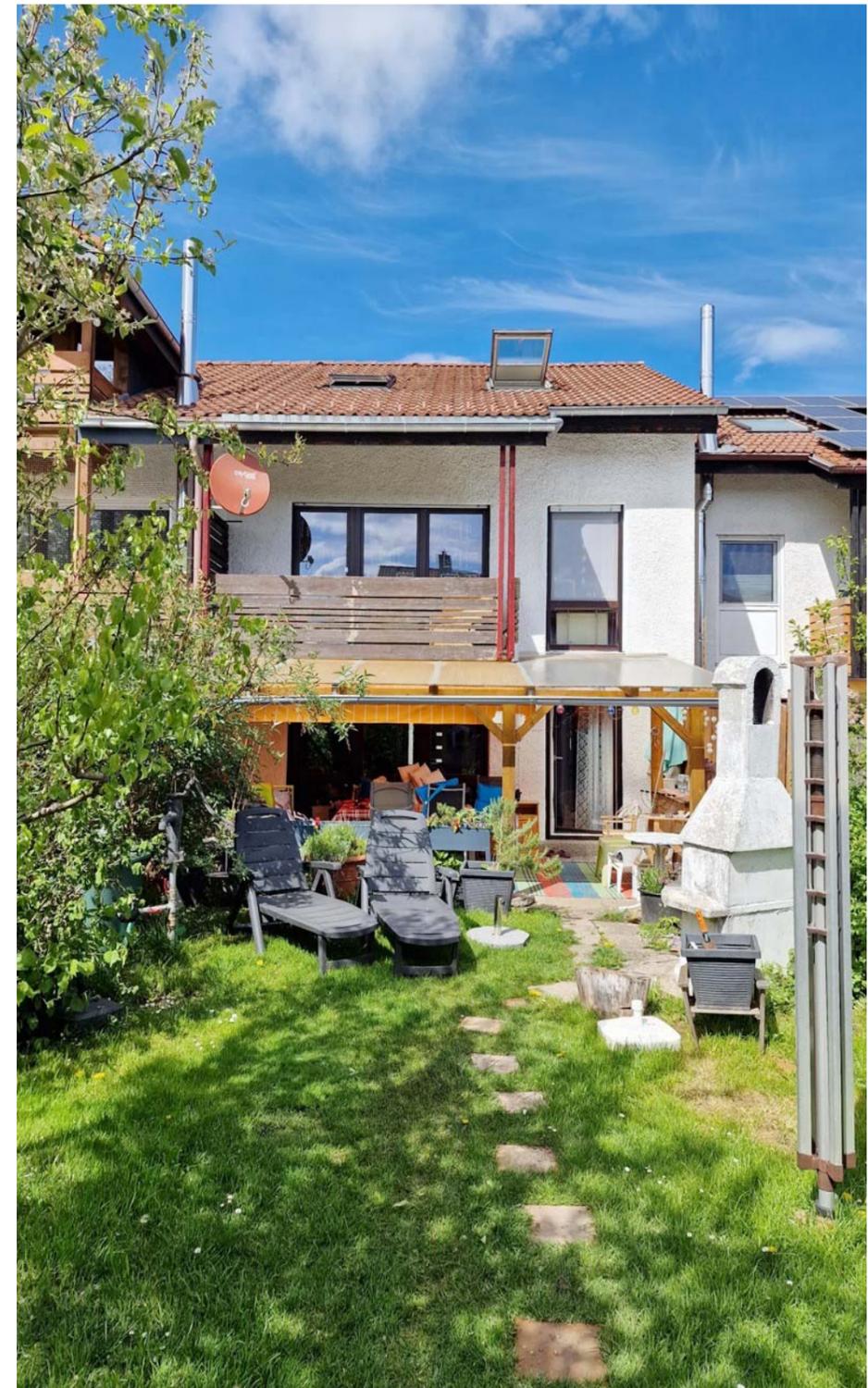
- Einbauküche in U-Form mit zusätzlichem Holzherd
- Natursteinbadezimmer mit begehbare Dusche und Badewanne
- Gäste-WC mit Natursteinfliesen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Jalousien in den Schlafräumen und Wohnzimmer
- Sauna
- Terrassenpergola mit Glasdach und Markise
- Fahrradpergola
- Geräteschuppen

FOTOS



Eingangsbereich / Nordansicht

FOTOS



Südansicht

FOTOS



Garten

FOTOS



Garderobe / Diele

DG Bergblick



Wohn- / Essbereich



FOTOS



Wohnzimmer

FOTOS



Gäste-WC

Küche



Badezimmer



FOTOS



Zimmer 1 / OG

Balkon/ Südaussicht



FOTOS



Zimmer 2 / OG

FOTOS



Zimmer 3 / OG

FOTOS



DG-Zimmer 1

DG-Zimmer 2



## FOTOS

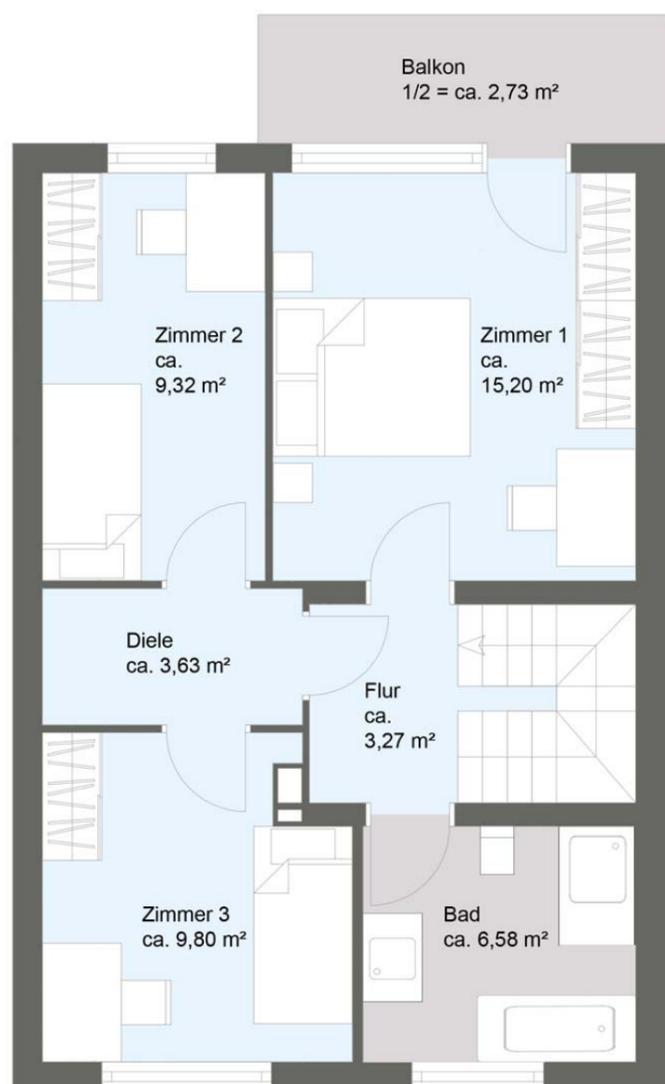


gemeinschaftlicher Garagenhof

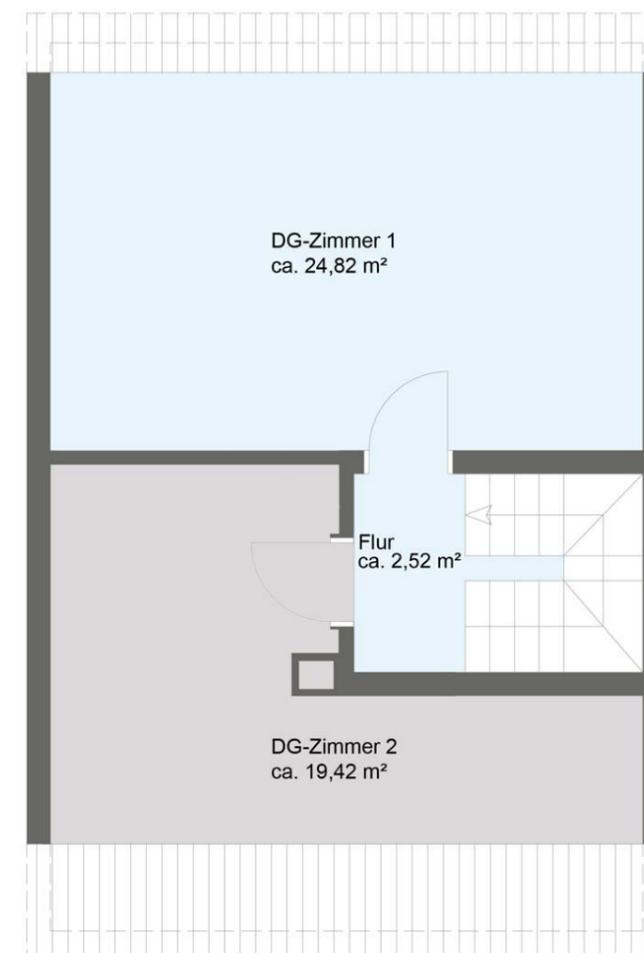


## GRUNDRISS ERDGESCHOSS





GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS

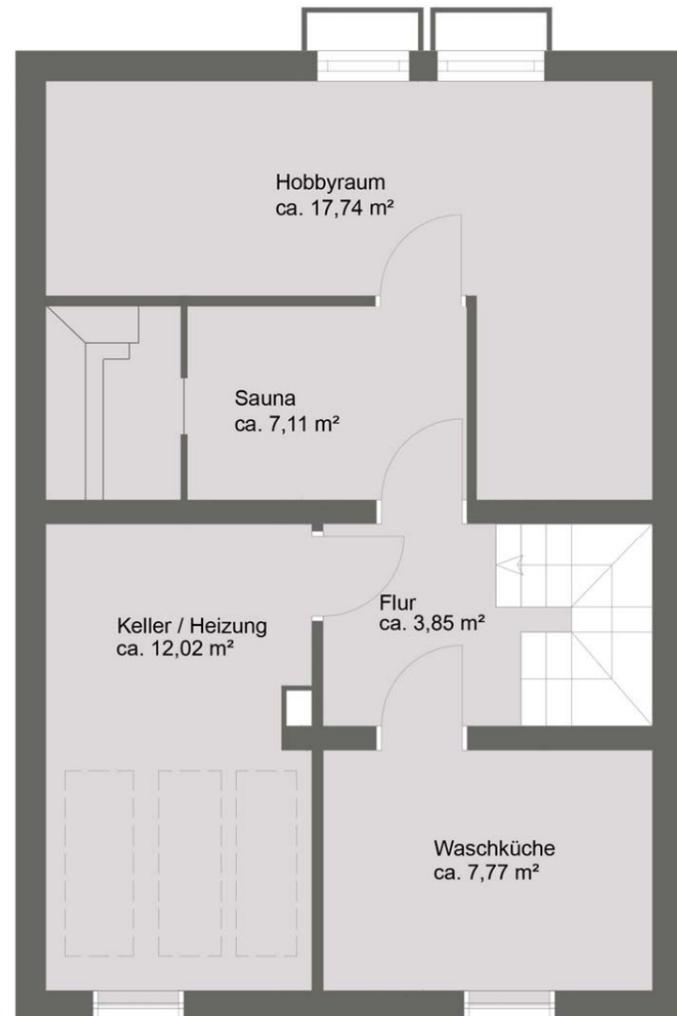


GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS





## FLÄCHENBERECHNUNG



### GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



EG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	7,09		7,09
	WC	1,78		1,78
	Garderobe	1,95		1,95
	Küche	8,03		8,03
	Wohnen / Essen	29,10		29,10
1/2	Terrasse	8,35	8,35	16,70
OG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	3,27		3,27
	Diele	3,63		3,63
	Bad	6,58		6,58
	Zimmer 1	15,20		15,20
	Zimmer 2	9,32		9,32
	Zimmer 3	9,80		9,80
1/2	Balkon	2,73	2,73	5,46
DG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur	2,52		2,52
1/2	DG-Zimmer 1	12,41	12,41	24,82
1/2	DG-Zimmer 2	9,71	9,71	19,42
UG		Wfl.	Nfl.	Gesamt
	Flur		3,85	3,85
	Waschküche		7,77	7,77
	Keller / Heizung		12,02	12,02
1/2	Sauna	3,55	3,56	7,11
1/2	Hobbyraum	8,87	8,87	17,74
Gesamt		143,89	69,27	213,16

Alle Maße sind Circaangaben  
und nicht verbindlich!



## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### A. Allgemeine Informationen zu Ihrem Vertragspartner

#### Angaben gemäß § 5 TMG:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen

Vertreten durch: Geschäftsführer Stephan Ritter

#### Kontakt

Telefon: +49 (089) 444 55 66 - 0, Telefax: +49 (089) 444 55 66 - 10, E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 9.30 - 18.00 Uhr, Sa. + So. nach Vereinbarung

#### Registereintrag

Eintragung im Handelsregister, Registergericht: Amtsgericht München, Registernummer: HRB 105804

**Aufsichtsbehörde:** IHK München

**Berufskammer:** IHK München

**Umsatzsteuer-ID:** DE 163 923 895

### B. Informationen zu Ihrem Maklervertrag

#### Wesentliche Leistungsmerkmale

Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir, die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Ihnen eine geeignete Vertragsangelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Alle unsere Angaben und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie, den Adressaten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

#### Kosten und Zahlungsbedingungen

**Verkauf:** Unsere Courtage beträgt 2,38% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages.

## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### C. Informationen über das Zustandekommen des Vertrages

Ein Maklervertrag zwischen Ihnen und uns, der Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, kommt zustande, wenn Sie aufgrund eines Immobilienangebotes unserer Firma per Email, Telefon, Telefax oder Brief von unserem Vermittler weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu diesem Immobilienangebot wünschen und unser Vermittler daraufhin mit Ihnen in Kontakt tritt.

### D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sogenannte Fernkommunikationsmittel (z.B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) mit Ihnen zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollten Sie folgendes wissen:

#### Widerrufsbelehrung

##### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Der Widerruf ist zu richten an:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen  
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

##### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.





**FAMILIENGEFÜHRTES  
IMMOBILIENUNTERNEHMEN**

**SEIT 1988**

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück  
(im Wohn- und Gewerbeimmobilien)

Bauträgerschaft

Abklärung der Bebaubarkeit

Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Klärung baurechtlicher Fragen

Hausverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung notarieller Angelegenheiten



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



[www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)