



KAROLINENHÖHE

MODERNE WOHNKULTUR KOLBERMOOR

Ein Projekt der K+E Wohnbau GmbH

Der Wohnpark KAROLINENHÖHE

EIN PAAR WORTE ZU UNS UND ZU UNSEREM BAUPROJEKT

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

mit großer Freude präsentieren wir Ihnen unser Bauprojekt auf der Karolinenhöhe. In einem der schönsten Wohngebiete nördlich von Kolbermoor entstehen drei hochwertige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 großzügigen 2-Zimmerwohnungen, die optional auch zu großen Einheiten zusammengelegt werden können. Die besondere Lage auf der Kuppe der Karolinenhöhe bietet einen unverbaubaren Panoramablick über die Dächer von Kolbermoor auf die beeindruckende Kulisse des Kaisergebirges, der Kampenwand und des Mangfallgebirges.



Bei der Planung dieses Projekts lag unser Fokus auf höchster Bauqualität, Nachhaltigkeit und Werthaltigkeit. Die gesamte Wohnanlage wird nach dem strengen KfW-40-QNG-Standard errichtet und ermöglicht damit nicht nur nachhaltiges Wohnen mit geringen Nebenkosten, sondern auch hohe Abschreibungsmöglichkeiten und attraktive KfW-Kredite.

Für die Umsetzung dieses Projekts setzen wir auf bewährte Partnerschaften: Die Projektentwicklung und Architektur stammt aus unserer Hand. Bei der Werkplanung und Baubegleitung werden wir von dem renommierten ortsansässigen Architekturbüro Moser Hoffmann Planungsgesellschaft unterstützt.

Wir laden Sie herzlich ein, sich von der Qualität unseres Projekts zu überzeugen. Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung - sei es vor Ort am Grundstück oder im Büro mit Ausstellungsraum der Firma Moser Wohnbau GmbH in Kolbermoor.

Mit besten Grüßen,



Dipl.-Ing. (Univ.) Hans Köstler
Geschäftsführer K+E Bauträger GmbH



KAROLINENHÖHE

WILLKOMMEN AUF DER KAROLINENHÖHE

Das sonnige Grundstück auf der Karolinenhöhe in Kolbermoor bietet einen atemberaubenden Blick über das Moor bis hin zu den Alpen. Von hier aus genießen Sie ein unvergleichliches Panorama mit der majestätischen Kulisse des Kaisergebirges, der Kampenwand und dem markanten Wendelstein. Ein Wohnort, der Ruhe, Natur und eine spektakuläre Aussicht vereint.

KAROLINENHÖHE AUF EINEN BLICK



- » Neubau von 3 modernen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen und ca. 53 bis 81 m² Verkaufsfläche
- » Wohnungen können optional zusammengelegt werden
- » Zukunftsgerechte Architektenplanung mit hohem Anspruch an die Wohnqualität
- » Effizienzhausstandard KfW 40 QNG / nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise mit sehr guter Ökobilanz - hohe Abschreibungsmöglichkeiten und KfW-Förderkredite
- » Durchdachtes ökologisches Energiekonzept mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- » Tiefgarage mit 16 großen Einzelstellplätzen, 8 Außenstellplätze, 5 Besucherparkplätze
- » Hochwertige Ausstattung der Wohnräume und Bäder, Klimaanlage im Dachgeschoss
- » Baubeginn: Herbst 2025
- » Schlüsselfertige Übergabe: voraussichtlich Frühjahr 2027



Der exklusive Wohnpark KAROLINENHÖHE entsteht auf einem einzigartigen Grundstück nördlich von Kolbermoor. Die Lage zählt zu den begehrtesten Adressen der Region und bietet eine ruhige, idyllische Umgebung mit einem unverbaubaren Weitblick auf die majestätische Alpenkulisse – bereits von den Erdgeschosswohnungen.

Das Ensemble bestehend aus drei modernen Mehrfamilienhäusern richtet sich an Menschen, die Wert auf gehobene Wohnqualität, eine nachhaltige Bauweise und energieeffizientes Wohnen legen. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen oder Balkone, während die Erdgeschosswohnungen zusätzlich private Gärten und einen ausgebauten, hellen Hobbybereich in Wohnraumqualität im Souterrain mit großen Lichtschächten bieten.

Dank des KfW 40 QNG-Standards profitieren Sie von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und können auf zinsgünstige KfW-Förderkredite zurückgreifen.

GARTENWOHNUNGEN DAS ERDGESCHOSS

Die glatten Holzdecken können optional weiß beschichtet werden. Siehe Bild.



Mit großen
Terrassen
und Privat-
garten

HAUS 01 / 02 / 03 · Erdgeschoss + Souterrain (UG)

WHG	ETAGE	ZIMMER	VK-FLÄCHE* HAUS 01	VK-FLÄCHE HAUS 02	VK-FLÄCHE HAUS 03
01	EG+UG	2+1	77,11 m ²	81,07 m ²	83,16 m ²
02	EG+UG	2+1	67,08 m ²	70,20 m ²	68,60 m ²
03	EG+UG	2+1	71,23 m ²	73,12 m ²	74,51 m ²

* Verkaufsfläche EG + 50% UG (Souterrain) + 50% Terrasse

Die KAROLINENHÖHE bietet insgesamt 9 Gartenwohnungen, die modernes Wohnen mit einem besonderen Stück Natur verbinden. Offene, lichtdurchflutete Grundrisse und viel Stellfläche sorgen für ein luftiges, großzügiges Ambiente. Das Highlight: Ihr eigener Privatgarten. Mit Größen von ca. 54 m² bis über 200 m² bieten diese Gärten Raum für alles, was Ihnen wichtig ist: Sonnenbaden, gemütliche Grillabende, oder einfach ein grünes Refugium zum Entspannen. Zu jeder Wohnung gehört zudem ein Souterrain, das über eine interne Treppe mit dem Erdgeschoss verbunden ist. Von hier gelangen Sie direkt und wettergeschützt zur Tiefgarage – komfortabel und praktisch zugleich.

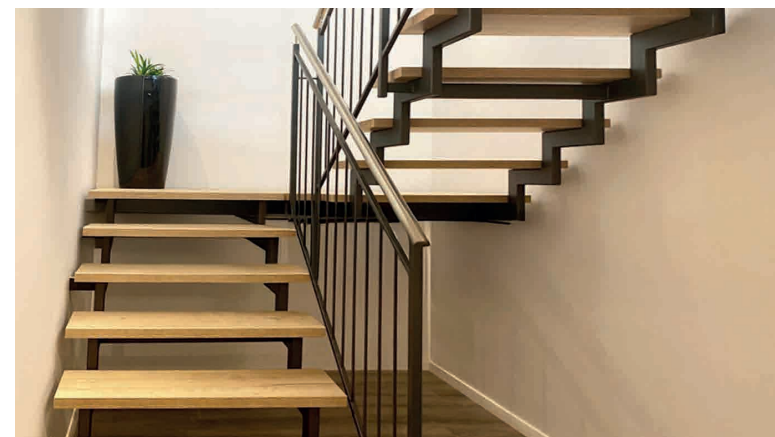
GARTENWOHNUNGEN: DAS SOUTERRAIN



Hell,
gemütlich
und in Wohn-
qualität

Die zu den Gartenwohnungen gehörenden Hobbyraumbereiche verfügen über Lichtschächte von 1,6 m Breite und 1,1 m Tiefe. Dadurch gelangt viel Tageslicht durch die hohen 2-flügeligen Fenster. Um auch am Abend zu einer entsprechenden Gemütlichkeit beizutragen, wird in den Lichtschächten ein Lichtauslass für eine Außenbeleuchtung vorgesehen.

Die Ausstattung dieses Bereichs ist identisch mit dem EG-Bereich in Bezug auf Bodenbelag, Elektroinstallation, Lüftungsanlage, usw. Die Aussenwände und die Bodenplatte sind mit einer dicken Dämmung versehen und sorgen für ein behagliches Raumklima. Der dazugehörige Abstellraum kann optional als Bad ausgebaut werden. Die Planung hierfür ist vorhanden.



BERGBLICK WOHNUNGEN

Lichtdurchflutete Balkonwohnungen
mit Alpenblick

Die glatten Holzdecken können optional auf Sonderwunschbasis weiß beschichtet werden. Siehe S. 10/11



HAUS 01 / 02 / 03 · Obergeschoss

WHG	ETAGE	ZIMMER	VERKAUFSFLÄCHE*
04	OG	2	61,60 m ²
05	OG	2	53,45 m ²
06	OG	2	57,18 m ²

* Verkaufsfläche inkl. 50% Balkon

In der ersten Etage befinden sich pro Haus drei exklusive Balkonwohnungen mit unverbaubarem Blick über Kolbermoor bis zu den Alpen. Die Wohnung 04 bietet jeweils mit zwei Balkonen zusätzlichen Freiraum.

Die durchdachten Grundrisse setzen auf ein offenes Wohnkonzept: Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Dank bodentiefer Verglasung genießen Sie von fast jedem Winkel Ihrer Wohnung den Blick ins Grüne und auf die Berge.

Zudem steht ein Waschkeller für die Gemeinschaft zur Verfügung.

DACHGESCHOSS- WOHNUNGEN

Die Dachflächenfenster erhalten elektrisch betriebene, außen liegende transluzente Markisen im Wohnbereich und verdunkelnde Markisen im Schlafzimmer und Bad. Dadurch wird bereits eine sehr gute Klimatisierung dieser Räume erzielt.

An besonders heißen Tagen sorgt eine moderne und energieeffiziente Klimaanlage, mit einem flüsterleisen Zentralgerät auf dem Dach, für ein angenehmes Raumklima.

EIN EINZIG-
ARTIGER
BERGBLICK

Im Dachgeschoss befinden sich jeweils zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 61 m² Verkaufsfläche. Die Dachgeschoss-Wohnungen verfügen jeweils über eine große Terrasse mit Blickrichtung nach Süden, die vom großen Koch-, Ess-, Wohnbereich zugänglich ist, sowie einen Balkon, der über das Wohnzimmer und Schlafzimmer erschlossen ist. Der Ausblick ist einmalig.

Die Raumhöhen im Spitz erreichen fast 4,0 m. Das Bad ist großzügig - mit Dusche und einer Badewanne, von der aus Sie den Sternenhimmel sehen.

HAUS 01 / 02 / 03 · Dachgeschoss

WHG	ETAGE	ZIMMER	VERKAUFSFLÄCHE*
07	DG	2	60,98 m ²
08	DG	2	60,42 m ²

* Verkaufsfläche inkl. 50% Terrasse und Balkon



DACHGESCHOSS- WOHNUNG XXL

MAXIMAL
INDIVIDUELL
UND GROSS-
ZÜGIG

Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss können zu einer großen Dachterrassenwohnung zusammengelegt werden. Eine entsprechende Planung liegt vor. So ergibt sich ein einzigartiger, fast 60 m² großer, Wohn- Ess- und Kochbereich. Die 24 m² große Dachterrasse hat einen unverbaubaren Bergblick. Diese wird durch einen jeweils ca. 6m² großen Balkon an der östlichen und westlichen Giebelseite ergänzt. Die beiden Schlafzimmer und Bäder können dann individuell auf Ihre Wünsche angepasst werden, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Gerne nehmen wir uns für Ihre Planung Zeit.

HAUS 01 / 02 / 03 · Dachgeschoss

WHG	ETAGE	ZIMMER	VERKAUFSFLÄCHE*
07+08	DG	3	121,89 m ²

* Verkaufsfläche inkl. 50% Terrasse und Balkon

KOLBERMOOR: LEBENSQUALITÄT PUR

Eingebettet in die malerische Landschaft des bayerischen Voralpenlands liegt Kolbermoor – eine Stadt mit rund 20.500 Einwohnern, die Geschichte, Kultur und modernen Lebensstil vereint. Umrahmt von Bad Aibling und Rosenheim, hat sich die einst von der Textilindustrie geprägte Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt, der Tradition und Moderne harmonisch verbindet.



Mangfall und Mangfallkanal durchfließen Kolbermoor und schaffen einen einmaligen Freizeitwert.



Die Alte Spinnerei in Kolbermoor: lebendiges Wahrzeichen der Stadt mit Wohnen, Gastronomie, Kunst und Kultur.



ZIEL		Radl	PKW	Bus/Bahn
Zentrum / Bahnhof Kolbermoor	1,2 km	5 Min	3 Min	10 Min
Bad Aibling	4,0 km	23 Min	12 Min	30 Min
Rosenheim	3,5 km	13 Min	13 Min	25 Min
Simssee	12,5 km	40 Min	15 Min	
Ski-/Wandergebiete	17 km	50 Min	20 Min	
München Hbf	85 km		50 Min	68 Min*

*Die Bushaltestelle befindet sich 2 Gehminuten von Ihrem Zuhause entfernt



Kolbermoor begeistert mit einem vielfältigen kulturellen Angebot: Von stimmungsvollen Konzerten im Kesselhaus über Kunstausstellungen bis hin zu regionalen Festen – hier findet sich für jeden Geschmack das passende Event. Auch Genießer kommen auf ihre Kosten: Ob bayerische Schmankerl in gemütlichen Wirtshäusern, gehobene Gastronomie oder charmante Cafés entlang der Mangfall und in der Alten Spinnerei – Kolbermoor bietet eine breite kulinarische Vielfalt.



Die KAROLINENHÖHE liegt idyllisch am nordöstlichen Ortsrand von Kolbermoor, nur ca. 1,5 km vom Stadtzentrum und dem Bahnhof entfernt. Geschäfte, Schulen und alle wichtigen Einrichtungen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Bushaltestelle des Stadtbusses befindet sich nur 2 Gehminuten entfernt. 10 Gehminuten entfernt liegt der Tonwerkweiher - ideal zum Joggen und Spaziergehen. Der Radweg nach Rosenheim führt auf einer für PKW gesperrten Strasse unmittelbar an der KAROLINENHÖHE vorbei. Sowohl das Zentrum von Rosenheim als auch Bad Aibling sind in nur 15 Minuten erreichbar.

LEBEN ZWISCHEN STADT UND NATUR

Die Karolinenhöhe liegt ideal zwischen den Städten Rosenheim und Bad Aibling und profitiert von der exzellenten Anbindung an München. Die bayerische Landeshauptstadt ist in nur ca. 45 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar und bietet ein erstklassiges Angebot an Kultur, Wirtschaft und urbanem Lebensstil. Rosenheim, als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region, begeistert mit einer charmanten Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und regelmäßigen Veranstaltungen wie dem beliebten Herbstfest. Bad Aibling, Bayerns ältestes Moorheilbad, punktet mit seinen renommierten Thermen, zahlreichen Wellnessangeboten und einer entspannten Atmosphäre.



Rosenheim ist eine Einkaufsstadt mit großem Kulturangebot...



und natürlich mit dem weit bekannten Herbstfest.



Die charmante Altstadt von Bad Aibling und die Aiblinger Therme



Für Naturliebhaber eröffnet sich rund um die Karolinenhöhe ein wahres Freizeitparadies. Die Bayerischen Alpen bieten ganzjährig vielfältige Möglichkeiten: Wandern auf der Kampenwand, Mountainbiken am Wendelstein oder Skifahren in den nahegelegenen Skigebieten Sudelfeld und Spitzingsee. Auch Kletterer und Paraglider finden hier ideale Bedingungen. Die zahlreichen Rad- und Wanderwege in der Region bieten ein perfektes Umfeld für Outdoor-Aktivitäten direkt vor der Haustür.

Erholung und Wassersportmöglichkeiten bietet der nur wenige Kilometer entfernte Simssee. Als größter See im Landkreis Rosenheim lädt er zum Baden, Segeln und Stand-up-Paddling ein. Wer größere Gewässer bevorzugt, erreicht den Chiemsee, das „bayerische Meer“, in weniger als einer halben Stunde. Die Karolinenhöhe verbindet damit beste infrastrukturelle Anbindung mit der unmittelbaren Nähe zu einer der schönsten Naturlandschaften Deutschlands.

ZUKUNFTSGERECHT, NACHHALTIG, HOCHWERTIG

Das KAROLINENHÖHE wird höchst energieeffizient und nachhaltig entwickelt und erreicht damit nicht nur den **Effizienzhaus-40-Standard**, sondern auch das **Qualitätssiegel QNG**.

Auf jedem Mehrfamilienhaus wird eine **leistungsstarke Photovoltaikanlage** installiert. Diese erzeugt umweltfreundlichen Strom aus Sonnenenergie und trägt maßgeblich zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs des Gebäudes bei.

Ein besonderer Vorteil liegt in der **intelligenten Eigenstromnutzung in Kombination mit einer hocheffizienten Wärmepumpe**. Die Wärmepumpe kann den selbst erzeugten Strom direkt nutzen, um **Wärme für Heizung und Warmwasser mit hoher Effizienz** bereitzustellen. Dadurch wird die gewonnene Energie optimal verwertet, der externe Strombezug und damit die Betriebskosten für die Bewohner nachhaltig gesenkt. Der für Warmwasserbereitung nicht benötigte Strom kann für gemeinschaftlich genutzte Bereiche, wie die Tiefgaragenbeleuchtung, oder Treppenhausbeleuchtung genutzt werden. Weiterer überschüssiger Strom kann ins öffentliche Netz eingespeist und vergütet werden. Diese Kombination aus erneuerbaren Energien und modernster Anlagentechnik sorgt nicht nur für eine erhebliche **CO₂-Reduktion**, sondern steigert auch die **langfristige Wirtschaftlichkeit** und **Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen**.

GÜNSTIGE KFW-FINANZIERUNG UND HOHE ABSCHREIBUNG

Die Ressourcenschonung und Klimafreundlichkeit bedeutet für Eigentümer nicht nur **niedrige Nebenkosten**: Sie können beim Kauf ein **KFW-Darlehen in Höhe von 150.000 Euro** (pro Wohnung) mit einem **Zins von ca. 2,23%** (Stand 07.08.2025) beantragen. Mit dem KfW-Darlehen kann je nach Kaufpreis bis zu 38% der Kaufpreissumme gedeckt werden.

Kapitalanleger aufgepasst: Sie erhalten **bis zu ca. 10% Abschreibung pro Jahr** (5% Sonder-Afa für die ersten 4 Jahre, 5% degressive Afa für die ersten 6 Jahre). Damit ist die Immobilie ein echtes **Steuersparmodell** und eine **hervorragende Kapitalanlage** zum Vermögensaufbau.



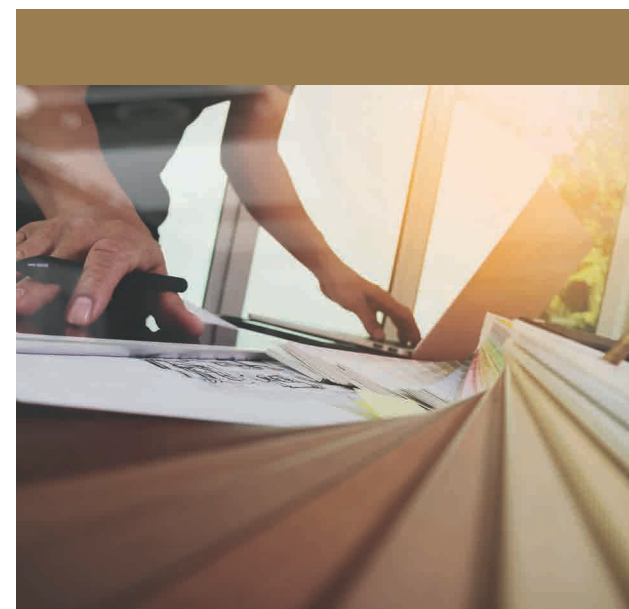
BAUWEISE

Die Tiefgarage und das Untergeschoss werden in wasserdichter Stahlbetonkonstruktion und mit einer dicken Perimeterdämmung gedämmt. Der Bau von Erdgeschoss bis Dachgeschoss erfolgt dann in Hybridbauweise.

Das Treppenhaus wird in Stahlbeton ausgeführt, die Außenwände und der Dachstuhl in hochgedämmter Holzkonstruktion mit ökologischer Holzfaserdämmung. Bei den Geschossdecken (EG/OG u. OG/DG) in Holzbauweise bietet es sich an, die Holzoberfläche zu belassen. Die Fenster verfügen über die bestmöglichen bau-physikalischen Werte (3-Scheibenverglasung).

AUSSTATTUNGSDetails

- Fußbodenbeheizung in allen Räumen, auch im Souterrain
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur Verbesserung der Raumluftqualität und Einsparung von Heizenergie
- Eiche Landhausdiele im Wohnbereich, auch im Souterrain
- Hochwertige Feinsteinzeugfliesen (wahlweise 30x60 oder 60x60cm) in Bädern und WC
- Unterputzarmaturen von Hans Grohe und bodengleich geflieste Duschen
- Innenanstrich mit atmungsaktiver, hochwertiger Silikatfarbe
- Elektrische Rollläden, Fensterelemente bei der Dachterrasse erhalten anstelle von Rollläden eine Sonnenschutzfolie
- Im Treppenhaus Natursteinbelag oder Feinsteinzeug, Terrassenplatten im EG in Natursteinoptik
- Feinsteinzeugplatten auf den Balkonen und Dachterrasse
- Schöne Bepflanzung der Außenanlagen gem. Außenanlagenplan
- PKW-Stellplätze mit stark erhöhten Abmessungen (5,50 m Länge und bis 2,90 m Breite)
- Ein Lademangement für Elektromobilität zur gleichmässigen Stromverteilung wird vorbereitet
- Ca. 58 Fahrrad-Stellplätze, davon 14 Stellplätze im Untergeschoss sowie Stellplätze für 4 Lastenfahräder
- 5 Besucherparkplätze im Außenbereich zur allgemeinen Verfügung



DURCHDACHTE PLANUNG

Die KAROLINENHÖHE wurde vom Projektentwickler und Geschäftsführer der K+E Bauträger GmbH, Dipl.-Ing. Hans Köstler, geplant. Die Realisierung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem renommierten, in Kolbermoor ansässigen Architekturbüro Moser Hoffmann Planungsgesellschaft. Die durchdachte Planung ermöglicht es Ihnen, individuelle Anpassungen vorzunehmen.

Detaillierte Infos zur Ausführung finden Sie in unserer Baubeschreibung. Ein Showroom zur Bemusterung der Ausstattung, sowie zur Besprechung von Gestaltungswünschen ist im Büro in Kolbermoor eingerichtet.

OB NEUES ZUHAUSE ODER KAPITALANLAGE: SPRECHEN SIE MIT UNS

Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. (Univ.) Hans Köstler
Tel.: 08061 3466642
E-Mail: info@ke-wohnbau.com



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und geben die Gestaltung des Illustrators wieder. Gleiches gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel, Einrichtungsdetails, Beleuchtung und Lichtleisten sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts wird keine Haftung übernommen.

PROJEKTENTWICKLUNG & REALISIERUNG

K & E Wohnbau GmbH & Co. KG
z.Hd. Dipl.-Ing. (Univ.) Hans Köstler
Emil-Geis-Straße 5
82031 Grünwald

IMPRESSUM

Konzept, Exposé-Gestaltung: CONNECTING.ART, München
3D Visualisierung: VIS.ART, Großkarolinenfeld

Ein Gemeinschaftsprojekt der
K&E Wohnbau GmbH mit der Moser Wohnbau GmbH

K&E Wohnbau

BERATUNG & VERTRIEB

Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. (Univ.) Hans Köstler

Tel.: 08061 3466642
E-Mail: info@ke-wohnbau.com



BESPRECHUNG & BEMUSTERUNG

An der Alten Spinnerei 5a
83059 Kolbermoor

Beratung nur nach Terminabsprache.