Rottach-Egern – Rottach Egern

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause – Balkonwohnung mit Bergblick in Rottach-Egern

Objektnummer: 24046014

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 129 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Auf einen Blick

Objektnummer	24046014
Wohnfläche	ca. 129 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 26000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	98.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

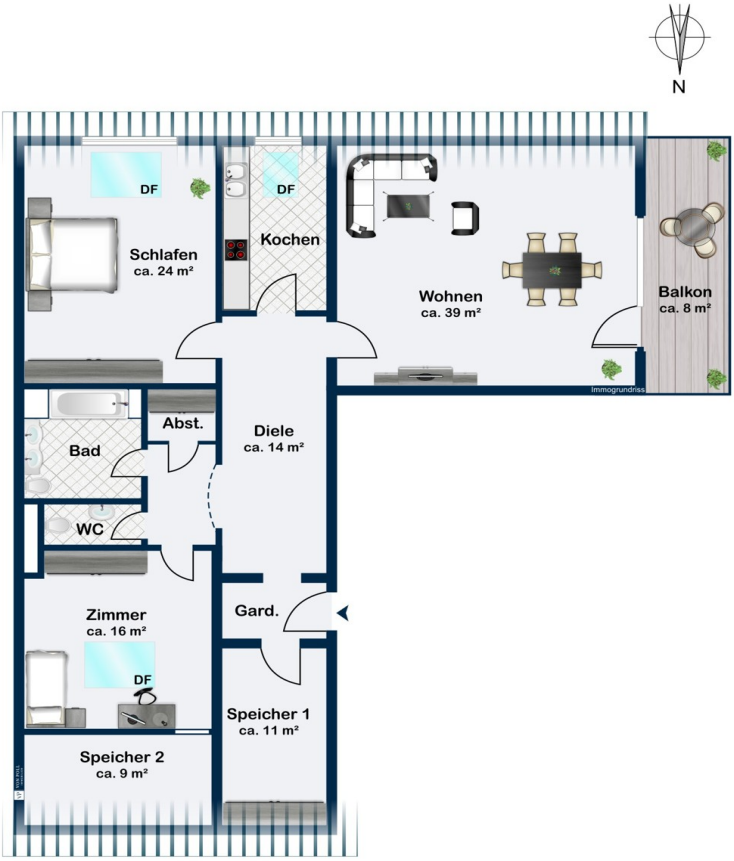
Die Immobilie

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1971 bietet eine Wohnfläche von ca. 129 m² und überzeugt mit ihrem individuellen Gestaltungspotenzial. Der renovierungsbedürftige Zustand ermöglicht es Ihnen, die Räume ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein stilvolles Zuhause zu schaffen.

Mit drei Zimmern bietet die Wohnung eine durchdachte und vielseitige Raumaufteilung, die sich ideal an verschiedene Wohnbedürfnisse anpassen lässt. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Bergwelt eröffnet und sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Rückzug und Erholung, während die großzügige Diele mit ca. 14 m² als zentrale Wohn- oder Essdiele genutzt werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein funktional geschnittenes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Zwei praktische Speicherräume innerhalb der Wohnung sowie ein großzügiger Keller bieten zusätzlichen Stauraum und erleichtern die Organisation des Wohnbereichs.

Für maximalen Komfort sorgt der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der einen wettergeschützten Zugang ermöglicht. Die zentrale und dennoch ruhige Lage innerhalb eines gepflegten Wohngebiets macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die eine Mischung aus Natur, Wohnqualität und individueller Gestaltungsfreiheit suchen.

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ausstattung und Details

- Großzügige und flexible Raumgestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Gut nutzbarer Balkon mit beeindruckendem Blick auf die Bergwelt

Durchdachte Raumaufteilung:

- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Großzügige Diele (ca. 14 m²) – ideal als zentrale Ess- oder Wohn-Diele nutzbar
- Funktional geschnittenes Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Zwei Speicherräume innerhalb der Wohnung für zusätzlichen Stauraum
- Geräumiger Keller, ideal für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem, wettergeschütztem Zugang zur Wohnung

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Alles zum Standort

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in der begehrten Gemeinde Rottach-Egern am Südufer des Tegernsees – einer Region, die für ihre idyllische Landschaft, gehobene Wohnqualität und erstklassige Freizeitmöglichkeiten bekannt ist. Rottach-Egern zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Tegernseer Tal und vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

- Ruhiges und gepflegtes Wohngebiet mit exklusiver Nachbarschaft

- Nur wenige Gehminuten zum Tegernsee, der vielseitige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Badeplätze und Uferwege bietet

- Perfekte Outdoor-Möglichkeiten: Wandern, Mountainbiking und Wintersport in unmittelbarer Umgebung

- Optimale Infrastruktur: Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, gehobene Restaurants und Cafés in direkter Umgebung

- Gute Verkehrsanbindung: Über die B318 in ca. 50 Minuten nach München, Bahnanschluss in Gmund mit bequemen Verbindungen

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 98.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com