

Rottach-Egern – Rottach Egern

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

CODE DU BIEN: 24046014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24046014
Surface habitable	ca. 129 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 26000 EUR (Vente)

Prix d'achat	695.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	98.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.07.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973



CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La propriété





CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La propriété





CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

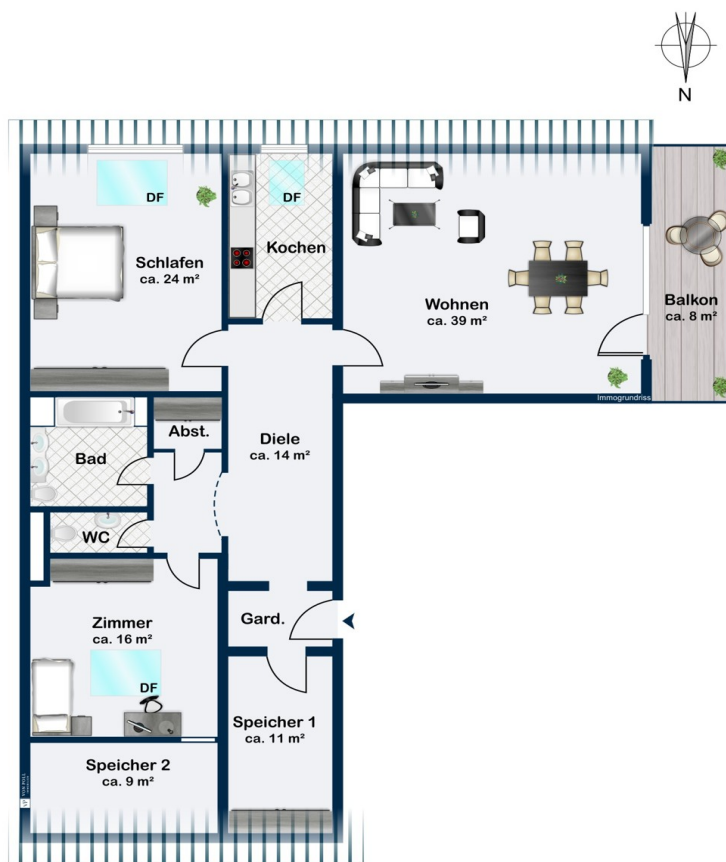
## La propriété





CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Une première impression

Diese großzügige Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1971 bietet eine Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Détails des commodités

- 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 m<sup>2</sup>) – 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



CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 98.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Lac de Tegern  
E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)