

Rottach-Egern – Rottach Egern

# Gartenwohnung in exklusiver Ausstattung & zu Fuß in 3 Min. zum See mit Wallbergblick

Objektnummer: 24046012-1.2.



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

KAUFPREIS: 2.180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,03 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 178 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24046012-1.2. - 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: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24046012-1.2.	Kaufpreis	2.180.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101,03 m <sup>2</sup>	Wohnung	Terrassen
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2024	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 20000 EUR (Verkauf), 2 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 29 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2024



Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

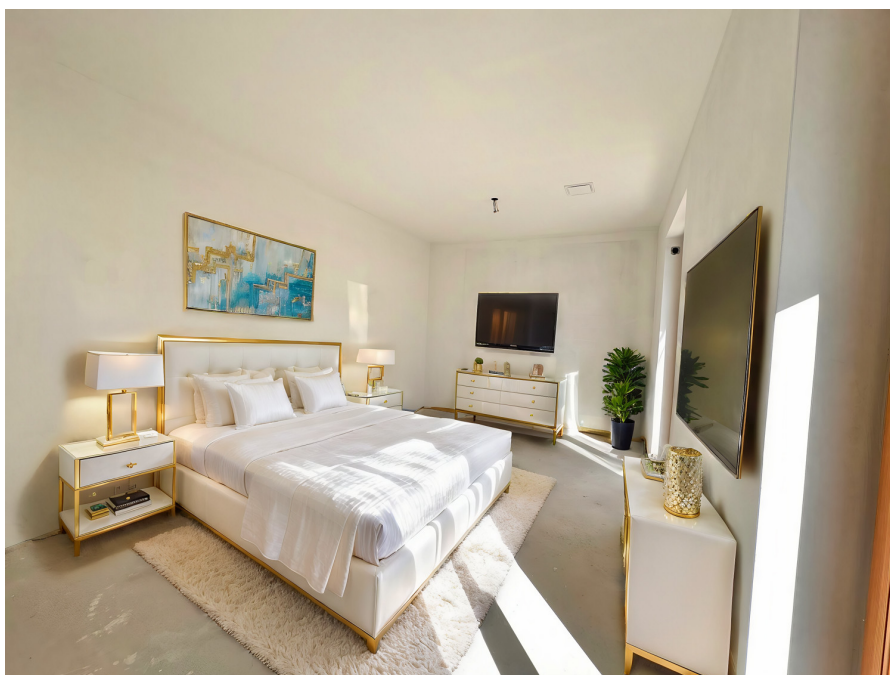
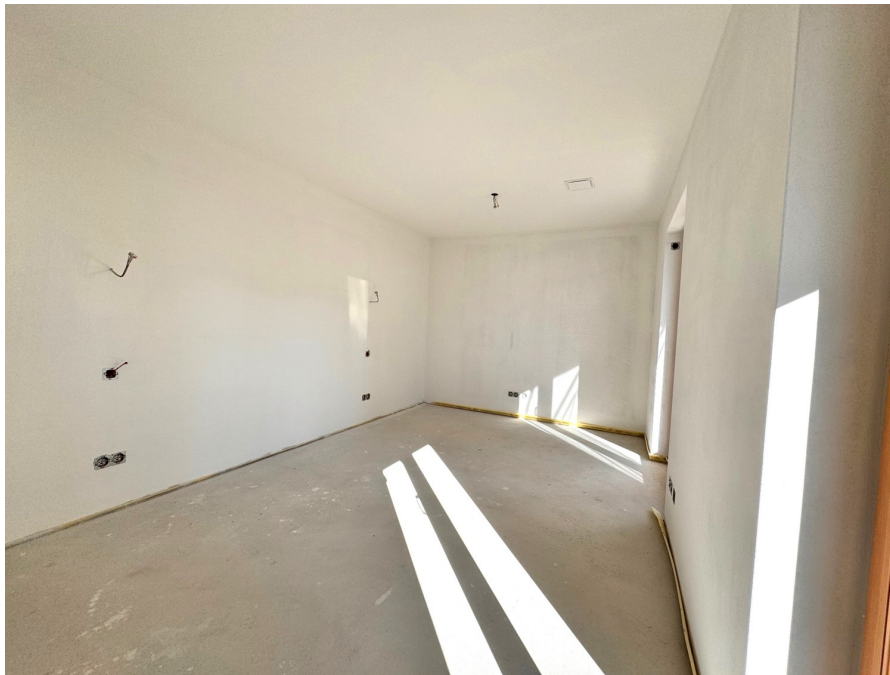
## Die Immobilie





Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046012-1.2. - 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: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Ein erster Eindruck

ALLEINVERTRIEB durch von Poll Immobilien in Rottach - Egern Diese komfortable 2 Zimmer - Gartenwohnung liegt in prominenter und ruhiger Villenlage nur wenige Gehminuten vom Ufer des Tegernsees entfernt. Entsprechend der herausragenden Wohnlage wurde die Architektur Bauweise und Ausstattung der 3 - Parteien Landhausvilla besonders hochwertig gestaltet. Die verwendeten Materialien und die durchdachte Bauweise setzen diese Immobilie von vergleichbaren Angeboten ab. Schon beim Anblick der Fassade erkennt man die Wertigkeit: Witterungsbeständige Verkleidungen aus edlem Lärchenholz, anstelle der mancherorts verwendeten Fichten-Altholzverblendungen, betonen den hohen Anspruch. Dachrinnen sowie Abdeckungen der Außenbeleuchtung und Zaunpfosten wurden in hochwertigem Kupfer ausgeführt. Elektrisch bedienbare Rollläden ergänzen sich perfekt mit den typisch regionalen Klappläden. Die Gestaltung der Außenanlagen, die Bepflanzung sowie die edlen Treppenhäuser verdeutlichen den repräsentativen Charakter dieses Objekts und zeugen von der Liebe zum Detail, die das Bauträgerunternehmen in dieses Projekt gesteckt hat. Die helle, bequem anfahrbare Tiefgarage mit einem barrierefreien Zugang zur Wohnung ergänzt das Angebot. Automatische Zugangstüren führen direkt zum Aufzug, der Sie komfortabel zu Ihrer Wohnung bringt. Bereits beim Betreten der hellen und einladenden Wohnung wird der Blick auf den vorgelagerten Garten mit seiner nach Süden ausgerichteten Terrasse gelenkt. Von der Terrasse aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf den majestätischen Wallberg – ein idealer Ort, um den ganzen Tag über die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Der großzügige moderne Grundriss der Wohnung schafft Raum und Atmosphäre für ein gemütliches Zuhause. Die Wohnung eignet sich ideal als Erst- oder Zweitwohnsitz. Die Fertigstellung kann zeitnah nach Bemusterung der Bodenbeläge, Wandfarben und Badausstattung unter Berücksichtigung Ihrer Wünsche erfolgen.

Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Ausstattung und Details

Erstklassige, noch individuell anpassbare Ausstattung von Bodenbelägen und Sanitärausstattungen.

- Hochwertige Ausführung der Außenansicht u.a. mit Lärchenholz und Kupfer
- repräsentativer Hauszugang und entsprechendes Entrée im Haus
- Heizung der Wohnung über Grundwasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und Bädern raumweise steuerbar
- passive Temperierung im Sommer über Fußbodenheizung
- Bodenbeläge in Eiche-Echtholzparkett nach Wunsch
- Feinsteinzeug oder Naturstein in den Bädern nach Wunsch
- Hochwertige Sanitärausstattung von Dornbracht nach Wunsch
- Rainshower-Dusche mit Echtglasabtrennung
- Alarmanlage
- TG-Stellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Hauszugang von der TG aus automatisch öffnenden Türen als barrierefreier Zugang
- Photovoltaik-Anlage zur Deckung des Strombedarfs für Gemeinschaftsflächen
- Lift von der Garage bis zur Wohnung
- Wechselsprech- und Videoanlage am Hauseingang
- KNX Bussystem zur Steuerung der Elektrotechnik
- Anschluss für offenen Gas- oder Holzkamin / Kachelofen
- Süd- und Ostterrasse
- Privatgarten mit ca. 178 m<sup>2</sup> und elektronisch steuerbarer Bewässerungsanlage
- Gartenhaus zur Unterbringung von Gartenmöbeln

Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Alles zum Standort

Rottach-Egern gilt als der begehrteste Wohnort im idyllischen Tegernseer Tal. In dieser privilegierten Lage wurden fünf exklusive Eigentumswohnungen in zwei charmanten Landhäusern errichtet, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Die neu erbauten Landhäuser befinden sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Villenlage, nur wenige Schritte vom malerischen Badestrand und der beliebten Seepromenade entfernt. Die Lage bietet nicht nur Ruhe und Entspannung, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur: Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Kliniken sind fußläufig erreichbar. Zudem locken zahlreiche gemütliche Cafés und gehobene Restaurants bis hin zur Sterneküche in unmittelbarer Nähe. Naturliebhaber und Sportbegeisterte finden hier ein wahres Paradies: Der Tegernsee und die umliegenden Berge bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten, sei es Wandern, Radfahren oder Wassersport. Die traditionsreiche Region begeistert außerdem mit ihren bayrischen Bräuchen und den jährlich stattfindenden Wald- und Seefesten, die den Tegernsee zu einem ganz besonderen Ort machen. Auch Wintersportfans kommen voll auf ihre Kosten: Das nahegelegene Skigebiet Suttén und Spitzing ist bequem mit dem Bus erreichbar, und für Langlauf sowie Rodeln bietet die Umgebung perfekte Bedingungen – wie man es von renommierten Wintersportregionen erwarten kann.

DORT WOHNEN WO ANDERE URLAUB MACHEN

Objektnummer: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 15.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 24046012-1.2. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee  
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)