

Rottach-Egern – Rottach Egern

# EINLADUNG ZUM TAG DER OFFENEN TÜR am Samstag, dem 16.11.2024 von 10 - 16 Uhr !! 2-4 Zi.Wohnungen

*Property ID: 24046012*



**PURCHASE PRICE: 2.180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## At a glance

Property ID	24046012	Purchase Price	2.180.000 EUR
Living Space	ca. 102 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bathrooms	2		
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 20000 EUR (Sale), 11 x Garage, 35000 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Energy Data

Energy Source	Geothermal energy	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	25.04.2034	Final Energy Demand	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2024

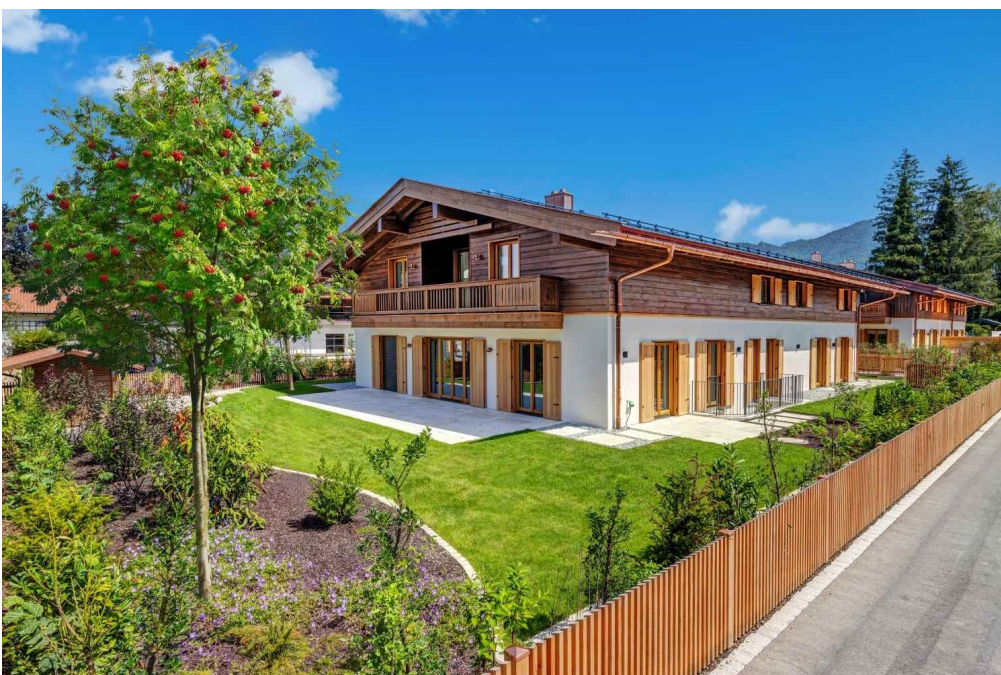
Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property





Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Floor plans

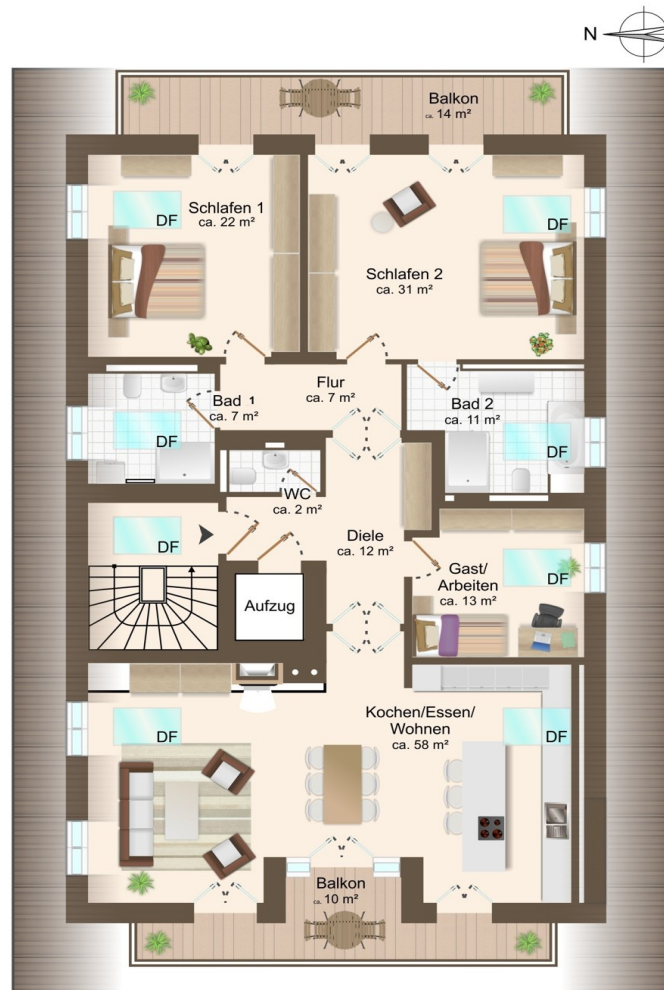


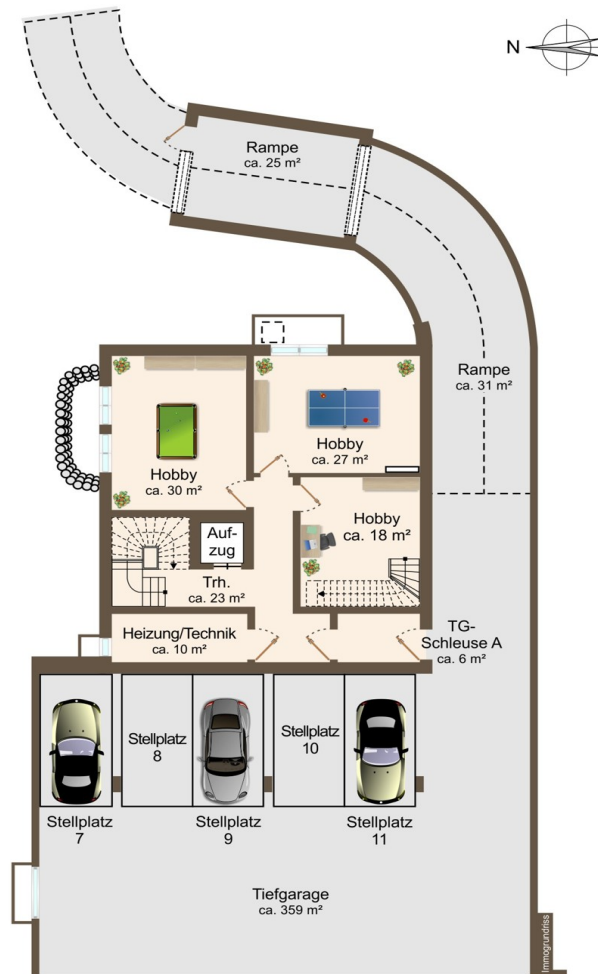


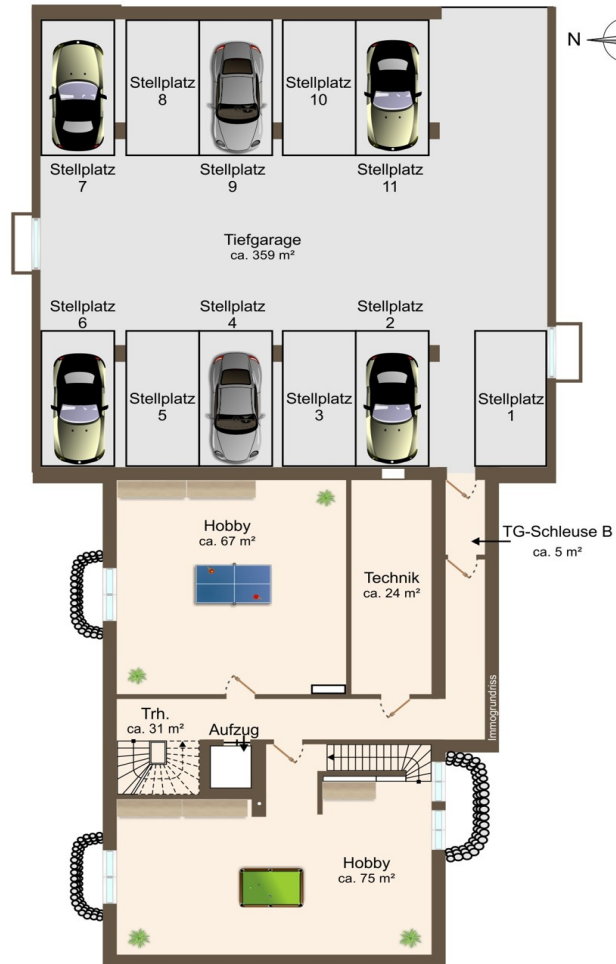












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## A first impression

Einladung zum Tag der offenen Tür am Samstag, dem 16. November 2024 Asamstrasse 9 mit 2-4 Zimmerwohnungen und Asamstrasse 9 a mit zwei 4-Zimmerwohnungen Im Allein-Vertrieb bieten wir diese Neubau-Wohnungen exklusiv an. Erleben Sie die Zukunft des Wohnens in unserem exklusiven Projekt, das kürzlich in Seenähe fertiggestellt wurde und Maßstäbe in Qualität und Ausführung setzt. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1582 m<sup>2</sup> ist ein modernes Mehrfamilienhaus mit nur 2 (Haus 9a) bzw. 3 Haus 9 Einheiten entstanden, das durch seine luxuriöse Ausstattung und die Möglichkeit individueller Anpassungen besticht. Ein besonderes Highlight dieses Projekts ist die umweltfreundliche Grundwasserwärmepumpe, die natürliche Ressourcen nutzt, um effiziente Heiz- und Kühlleistungen zu gewährleisten. Ergänzt wird dieses System durch die Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen und Bädern individuell regulierbar ist und im Sommer für eine angenehme Temperierung sorgt. Fußböden aus Eiche-Echtholzparkett verleihen den Wohnräumen eine warme und zeitlose Eleganz, während Feinsteinzeug oder Naturstein in den Bädern Akzente setzen. Die hochwertige Sanitärausstattung von Dornbracht und eine Rainshower-Dusche mit Echtglasabtrennung bieten Komfort auf höchstem Niveau. Für Technikliebhaber ist das KNX Bussystem zur Steuerung der Elektrotechnik ein echtes Plus, während die Vorbereitung für E-Mobilität bei den TG-Stellplätzen den Bedürfnissen moderner Mobilität Rechnung trägt. Ein Lift führt bequem und barrierefrei von der Garage direkt bis zu den Wohnungen, was den Komfort zusätzlich erhöht. Eine Video- und Wechselsprechanlage am Hauseingang sorgt für Sicherheit. Große Hobbyräume, zum Teil mit direktem Zugang von den Wohnungen, bieten zusätzlichen Raum für kreative Entfaltung oder private Fitnessbereiche. Besonders einzigartig sind die großzügigen Terrassen, die nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet sind, sowie die Privatgärten bei den Garten-Terrassen-Wohnungen. Hier können Bewohner den Außenbereich ganz nach ihren Vorlieben gestalten und nutzen. Ein besonderes Augenmerk wurde zudem auf Nachhaltigkeit gelegt: Die Photovoltaik-Anlage nimmt den Strombedarf für die Gemeinschaftsflächen auf und reduziert somit die Betriebs- und Heizkosten. Wir laden Sie herzlich zu unserem Tag der offenen Tür am Samstag, den 16. November 2024 ein. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilie hautnah zu erleben und sich von den unzähligen Vorzügen überzeugen zu lassen. Entdecken Sie Ihren zukünftigen Wohnort, der durch seine beeindruckende Ausstattung und Bauqualität besticht. Wir freuen uns darauf, Sie vor Ort begrüßen zu dürfen und Ihnen diese beeindruckende Immobilie persönlich vorzustellen.

Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Details of amenities

Erstklassige noch individuell anpassbare Ausstattung. Unter anderem:

- Heizung der Wohnung über Grundwasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und Bädern raumweise steuerbar
- passive Temperierung im Sommer über Fußbodenheizung
- Bodenbeläge in Eiche-Echtholzparkett
- Feinsteinzeug oder Naturstein in den Bädern
- Hochwertige Sanitärausstattung von Dornbracht
- Rainshower-Dusche mit Echtglasabtrennung
- TG-Stellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Photovoltaik-Anlage zur Deckung des Strombedarfs für Gemeinschaftsflächen
- Aufzug von der Garage bis zur Wohnung
- Wechselsprech- und Videoanlage am Hauseingang
- KNX Bussystem zur Steuerung der Elektrotechnik
- Anschluss für Gas- oder Holzkamin
- Große Hobbyräume teilweise mit direktem Zugang von der Wohnung
- Ost- Süd- und Westterrasse
- Privatgärten bei den Garten-Terrassen-Wohnungen



Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## All about the location

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

Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2034. 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.

Property ID: 24046012 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)