

Rottach-Egern – Rottach Egern

# Balkonwohnung mit Bergblick

**CODICE OGGETTO: 24046014**



**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,23 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24046014
Superficie netta	ca. 129,23 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 26000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	98.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.07.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

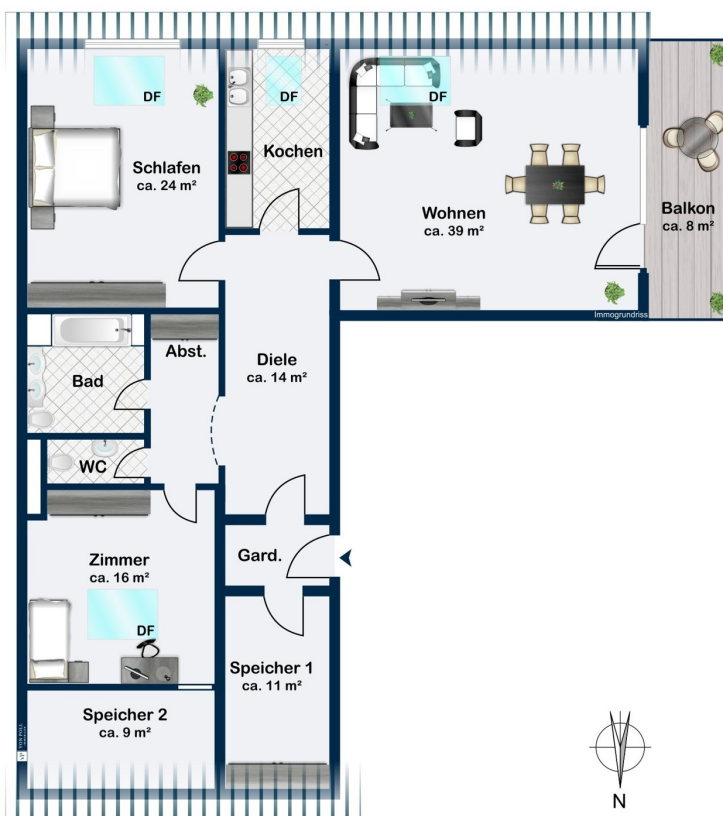
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Una prima impressione

Diese Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1971 bietet eine Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und präsentiert sich mit einem besonderen Charme der 70er Jahre. Sie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was die einmalige Gelegenheit bietet, sie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und ihr neues Leben einzuhauchen. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, die eine großzügige Gestaltung ermöglichen und sich flexibel nutzen lassen. Besonders hervorzuheben ist der gut nutzbare Balkon, der einen beeindruckenden Blick in die Bergwelt bietet und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet zwei komfortable Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Entspannung und persönlichen Rückzugsraum garantieren. Die Diele mit ihren ca. 14 m<sup>2</sup> könnte als geräumige zentrale Ess-Diele der gesamten Familie dienen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein funktional gestaltetes Badezimmer. Ein Highlight dieser Immobilie ist der geräumige Keller und 2 in der Wohnung befindliche Speicher, die zusätzlichen Stauraum bieten und die Ordnung im Wohnbereich erleichtert. Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der Ihnen bei jeder Witterung einen geschützten Zugang zur Wohnung ermöglicht. Die zentrale Lage der Wohnung ermöglicht eine gute Anbindung an das städtische Leben und dennoch bietet die Umgebung die Möglichkeit, die Natur und die Bergwelt zu genießen. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen, was die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien besonders attraktiv macht. Die vorhandene Bausubstanz der Wohnung verspricht viel Potenzial und mit einer Renovierung können moderne Wohnwünsche realisiert werden. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Lage und dem Potenzial dieser Dachgeschosswohnung überzeugen. Diese Immobilie wartet darauf, mit neuem Glanz erfüllt zu werden und könnte Ihr neues Zuhause sein, das Sie ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten und der charmanten Wohnatmosphäre zu machen.

**CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Dettagli dei servizi

- großzügige und flexible Raumgestaltung
- gut nutzbarer Balkon mit beeindruckendem Blick auf die Bergwelt
- Durchdachte Raumaufteilung:
- 2 Schlafzimmer
- ca. 14 m<sup>2</sup> Diele, geeignet als zentrale Ess-Diele für die Familie
- Funktional gestaltetes Badezimmer
- Gäste-WC
- Abstellraum
- 2 Speicherräume in der Wohnung
- Geräumiger Keller, ideal für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz, wettergeschützter Zugang zur Wohnung

**CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Tutto sulla posizione

Die Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in der begehrten und malerischen Gemeinde Rottach-Egern, die sich am Südufer des Tegernsees in Oberbayern erstreckt. Diese Region ist bekannt für ihre idyllische Natur, die exklusive Wohnlage und den hohen Freizeitwert. Rottach-Egern gehört zu den beliebtesten Wohnorten im Tegernseer Tal und bietet eine einmalige Kombination aus naturnaher Ruhe und der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Das Wohnhaus liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet, das sich durch seine exklusive Nachbarschaft und die Nähe zum See auszeichnet. Hier wohnen Sie in einer der besten Lagen von Rottach-Egern, die geprägt ist von hochwertigen Einfamilienhäusern und eleganten Villen. Die Straße ist verkehrsberuhigt, was zu einer äußerst angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Freizeit & Natur: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ufer des Tegernsees, der mit seinen Wanderwegen, Badeplätzen und Wassersportmöglichkeiten zu vielseitigen Freizeitaktivitäten einlädt. Die umliegenden Berge wie der Wallberg bieten im Sommer Wander- und Mountainbike-Strecken und im Winter Skimöglichkeiten. Auch Golfplätze, Tennisclubs und exklusive Wellnesshotels befinden sich in unmittelbarer Nähe. Infrastruktur & Verkehrsanbindung: Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist das Zentrum von Rottach-Egern nur wenige Minuten entfernt. Hier finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, gehobenen Restaurants, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die B318 erreichen Sie in ca. 50 Minuten die Stadtgrenze von München, während der nächste Bahnhof in Gmund liegt und bequeme Zugverbindungen bietet.

**CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)