

Rottach-Egern – Rottach Egern

# Dachgeschoss-Wohnung in exklusiver Ausstattung & zu Fuß in 3 Min. zum See

**CODICE OGGETTO: 24046012-1.3.**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177,7 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 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: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24046012-1.3.
Superficie netta	ca. 177,7 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 20000 EUR (Vendita), 2 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	3.360.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

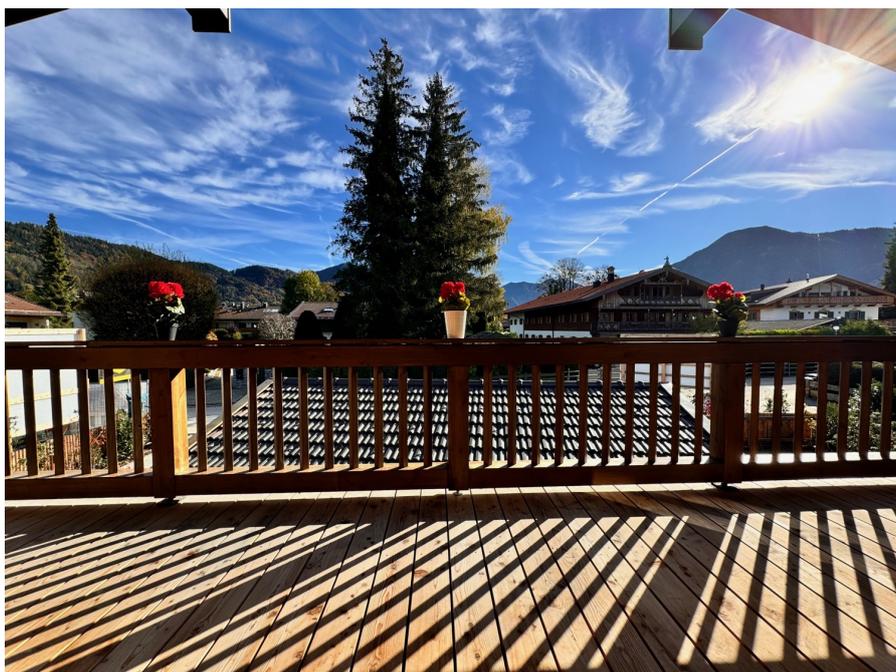
CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.04.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 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: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Una prima impressione

ALLEINVERTRIEB durch VON POLL Immobilien in Rottach - Egern Diese komfortable 3 Zimmer - Dachgeschoss-Wohnung 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 zum Aufzug, der Sie komfortabel und direkt in Ihre Wohnung bringt. Vom Süd-Ost-Balkon aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf den majestätischen Wallberg und vom West-Balkon blicken Sie auf die Tegernseer Bergwelt – ideale Orte, 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 käuferseitig erwünschten Ausstattungsmerkmale bei Böden und der Badausstattung können voraussichtlich innerhalb von 3 Monaten nach Vertragsabschluss umgesetzt werden, sofern die entsprechenden Materialien verfügbar sind.

**CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Dettagli dei servizi

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 Echtglas-Abtrennung nach Wunsch
- Vorrichtung für 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
- Aufzug von der Garage bis direkt in Wohnung
- Wechselsprech- und Videoanlage am Hauseingang
- KNX Bussystem zur Steuerung der Elektrotechnik
- Anschluss für offenen Gas- oder Holzkamin / Kachelofen
- überdachte Ost- und West-Balkone

**CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Tutto sulla posizione

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**

**CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24046012-1.3. - 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)