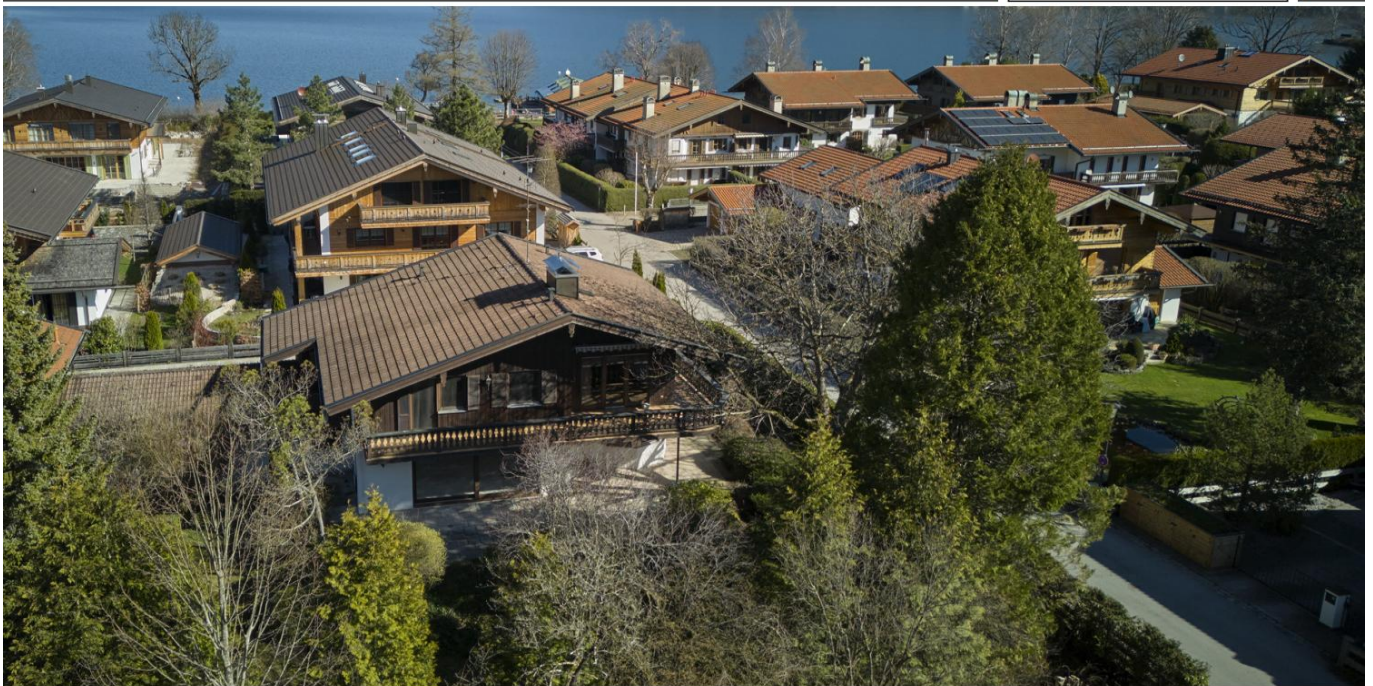


Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Einfamilienhaus in Seenähe Bestlage Rottach- Egern

Objektnummer: 24046010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 3.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.045 m²

Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - 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: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Auf einen Blick

Objektnummer	24046010	Kaufpreis	3.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1979	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Nutzfläche	ca. 92 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	145.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	06.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Die Immobilie



Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Die Immobilie



Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Die Immobilie



Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Die Immobilie



Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Die Immobilie



Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Die Immobilie



Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Die Immobilie



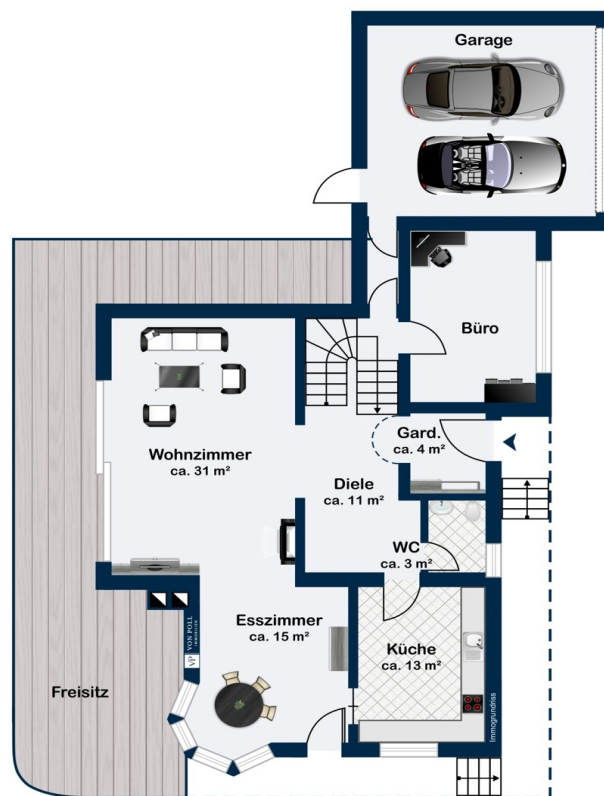
Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

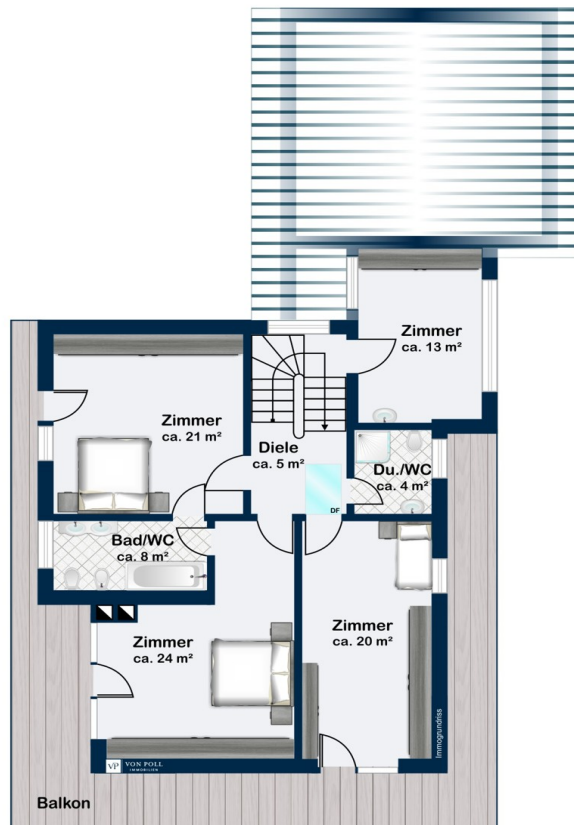
Die Immobilie

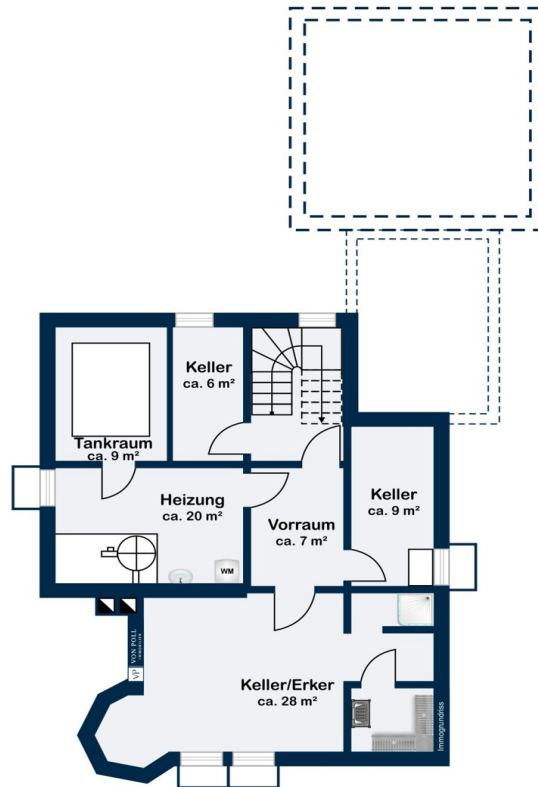


Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

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: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Ein erster Eindruck

Der Ortsteil Schorn in Rottach - Egern gehört unter Kennern des Tegernsees auch wegen seiner Nähe zum See als eine der absoluten Premiumlagen.

Die Villa hat ihren ganz besonderen Charme und besticht auch durch seinen parkähnlichen Garten.

Die gut nutzbare teilweise überdachte Terrasse mit offenem Kamin bietet zusätzlichen Lebensraum.

Der Grundriss mit seinem großzügigen Wohn - und Essbereich lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten für gemütliches und doch repräsentatives Wohnen.

Die 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer bieten viel Raum für die ganze Familie. und das eigene homeoffice.

Das Obergeschoss mit seinen Schlafzimmern und Bädern wird teilweise von einem Balkon umgeben und ermöglicht einen entspannenden See - und Bergblick .

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und bietet Potential für zusätzlichen Lebensraum

Das in hochwertiger Ziegelbauweise erstellte Haus wurde entsprechend der damaligen Ansprüche luxuriös ausgestattet. Es entspricht aber nicht mehr heutigen Vorstellungen von Komfort und Stil.

Eine derart wertvolle Immobilie werden seine künftigen Nutzer ohnehin nach heutigen gestalterischen Möglichkeiten und insbesondere nach ihrem persönlichen Geschmack gestalten.

Hinsichtlich der Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet das Objekt interessante Perspektiven: Eine komplett neue Bebauung mit etwa 340 m² Wohnfläche könnte in der Zukunft möglich sein. Dies macht die Immobilie auch für diejenigen attraktiv, die in eine umfangreichere Nutzung investieren möchten, sei es als privates Wohnparadies oder zur Erfüllung anderer Wohnträume in Verbindung mit einem Büro.

Zu den praktischen Annehmlichkeiten gehört auch eine große Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus..

Diese ermöglicht auf Grund Ihrer Größe auch zusätzlich zu den Autos die Unterbringung der Fahrräder der Familie ermöglicht.

Die ruhige und dennoch zentral zu diversen Merkmalen einer umfassenden Infrastruktur gelegene Lage ermöglicht einen bequemen Lebensstil. Eine Verbindung von Natur, der Nähe zum See und dem Panoramablick auf die Berge schafft eine besondere Form von Wohnqualität. Auf einer Teilfläche von ca. 120 m² besteht ein vom Haus aus kaum wahrnehmbares Zufahrtsrecht zu Gunsten eines benachbarten Einfamilienhauses.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis und Potential für diejenigen, die ein bestehendes Haus suchen, das mit überschaubarem Aufwand zu renovieren und zu modernisieren ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Ausstattung und Details

Die solide Bausubstanz ist eine ideal Voraussetzung um den vorhandenen Grundriss nach heutigen Vorstellungen umzugestalten.

Mit überschaubarem Aufwand lässt sich dieses individuell gestaltete Haus modernisieren und heutigen ökologischen und technischen Möglichkeiten anpassen.

Beispielsweise wirkt die Fassade nach Sandstrahlen der auch isolierenden Holzverkleidung freundlich, hell und modern.

Die teilweise überdachte Terrasse mit seiner Anbindung an den Garten kann im Sommerhalbjahr zusätzlicher Lebensraum sein.

Je nach Geschmack seiner künftigen Bewohner ergibt sich bei Rückschnitt der vorhandenen Bäume und Büsche nach Süden einen noch weitläufigerer Blick auf den Wallberg und seine ihn umgebenden Berge.

Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Alles zum Standort

Rottach-Egern am Südufer des Tegernsees, gehört zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen in Süddeutschland.

Dieses von uns angebotene Haus liegt im gefragten Ortsteil Schorn mit seinen wertvollen Grundstücken an einer verkehrsberuhigten Zufahrtsstraße.

Nicht ohne Grund befinden sich die beiden führenden 5-Sterne -Hotels in der zu Fuß schnell erreichbaren Nähe dieser Immobilie.

Die Nähe zum zugänglichen Seeufer ermöglicht das genüssliche morgendliche Schwimmen im See oder auch einen kleinen "Strandurlaub".

Die herrliche Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und dem nahen Seeufer mit seiner einmaligen Blicksituation.

Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht einen idealen Lebensraum für Jung und Alt. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, sind ebenso gegeben wie Restaurants verschiedener Art.

Für junge Bewohner des Hauses werden von der Kita bis zum Gymnasium verschiedene Einrichtungen zur Verfügung gestellt.

Lebensraum für sportliche Aktivitäten aller Art gibt es hier reichlich : Im Winter viele Gelegenheiten wie Skifahren und Langlauf, im Sommer : Wandern, Bergsteigen und Radfahren ,Schwimmen im See oder im beheizten 50 Meter Freibadbecken. Paragleiter und Wassersportler finden hier ebenfalls ideal Bedingungen.

Objektnummer: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Weitere Informationen

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 vorbehaltenlich 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: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com