

Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

# Preisanpassung: Dachgeschoss - Balkonwohnung in ruhiger und sonniger Wohnlage am Oberachweg

*Objektnummer: 25046028*



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25046028	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Baujahr	1972	Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.08.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	151.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Ein erster Eindruck

### FÜR SELBSTMUTZER UND KAPITALANLEGER

Wir freuen uns diese Eigentumswohnung zu einem sehr guten Preis - Leistungsverhältnis in zentraler und doch ruhiger Lage von Rottach-Egern anbieten zu können.

Die Lage am angrenzenden Oberachweg bietet kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs und dem breiten gastronomischen Angebot von Rottach-Egern

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoß eines zweigeschossigen 8 - Parteienhaus auf einem sehr großzügigem Gartengrundstück.

Ein besonderes Merkmal ist der unverbaubare Blick ins Grüne und auf die umliegenden Berge.

Der ca. 17 m<sup>2</sup> große überdachte Balkon bietet zusätzlichen Lebensraum. Angrenzend an den Balkon liegen zwei praktische Speicherräume, beispielsweise bestens geeignet für die Unterbringung der Gartenmöbel und des Sonnenschirms.

Ein gemauerter, ca. 12 m<sup>2</sup> großer Kellerraum mit Fenster sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Für die Hausgemeinschaft steht ein gemeinsamer Wasch - und Trockenraum zur Verfügung.

Bauweise und Ausstattung entsprechen dem Baujahr des Hauses.

Ein PKW - Abstellplatz in der Tiefgarage des Hauses kann für € 25.000 übernommen werden.

Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Rottach-Egern, einem der begehrtesten Orte am Tegernsee.

Von hier aus sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Ärzte bequem fußläufig erreichbar.

Der idyllische Tegernsee mit seiner Uferpromenade liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung sowie für Wassersport und Freizeitaktivitäten.

Dank der zentralen, aber dennoch ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer hervorragenden Lebensqualität: Wander- und Radwege sowie Skigebiete in den Bayerischen Alpen sind schnell erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – die nahegelegene B318/B307 ermöglicht eine zügige Verbindung nach München und in die umliegenden Regionen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die von der Wohnung aus in wenigen Gehminuten erreichbar sind, ist eine Fahrt beispielsweise München bequem zu realisieren.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, bayerischem Charme und unmittelbarer Nähe zur Natur macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 151.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – 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](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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