

Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

3-Zimmer - Balkonwohnung mit Zweitwohnungsberechtigung in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 25046028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 3

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

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

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

Auf einen Blick

Objektnummer	25046028
Wohnfläche	ca. 81 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

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

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	151.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	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

Die Immobilie



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

Ein erster Eindruck

FÜR SELBSTNUTZER UND KAPITALANLEGER

Die Eigentumswohnung, umgeben von viel Grün, bietet einen idealen Lebensraum zu einem sehr guten Preis - Leistungsverhältnis in zentraler und doch ruhiger Lage von Rottach-Egern.

Auch eine Zweitwohnungsnutzung ist hier gestattet.

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

Der durchdachte Grundriss mit seinem großzügigen sonnigen Balkon schafft Wohnraum als Hauptwohnsitz und als ideale Zweitwohnung je nach Anspruch und Größe der Familie.

Die Lage am angrenzenden Oberachweg in Rottach-Egern gehört zu einer der gefragtesten Wohnlagen am Tegernsee und bietet kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs.

Das vielfältige gastronomische Angebot von Rottach-Egern ist zu Fuß bequem erreichbar.

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

Der ca. 17 m² große überdachte Balkon bietet zusätzlichen Lebensraum. Angrenzend an den Balkon liegen zwei praktische Speicherräume, die beispielsweise bestens geeignet sind für die Unterbringung der Gartenmöbel und des Sonnenschirms.

Ein gemauerter, ca. 12 m² 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

Ausstattung und Details

Häuser aus den 70er Jahren zeichnen sich aus durch ihre Lage auf großzügigen Grundstücken in bester Lage.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt sich mit überschaubarem Aufwand heutigen Ansprüchen und dem Stil seiner künftigen Bewohner anpassen.

Eine Rarität ist der großzügige und gut nutzbare überdachte Balkon als zusätzlicher Lebensraum.

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

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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