

Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

# 3-Zimmer - Balkonwohnung mit Zweitwohnungsberechtigung in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 25046028



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

**KAUFPREIS: 595.000 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**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

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

## Auf einen Blick

Objektnummer	25046028	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	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 m<sup>2</sup> 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 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**

## **Ausstattung und Details**

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

**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 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.

**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)**