

**Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

# Top floor apartment with balcony in a quiet and sunny residential area on Oberachweg

**Property ID: 25046028**



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

**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## At a glance

Property ID	25046028	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 81 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1972	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 24 m <sup>2</sup>
		Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	151.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.08.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## The property



Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## The property



Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## The property



Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## The property



Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## The property



**Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## A first impression

FÜR SELBSTNUTZER 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 gastronomischem 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.

**Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## All about the location

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.

**Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## Other information

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.

**Property ID: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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