

Rottach-Egern – Rottach Egern

# Design your new home – balcony apartment with mountain views in Rottach-Egern

Property ID: 24046014



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

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 24046014                                   |
| Living Space         | ca. 129 m²                                 |
| Floor                | 2                                          |
| Rooms                | 3                                          |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 1973                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 26000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 695.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 25 m²                                                                 |
| Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 98.60 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 07.07.2034      | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1973                           |

Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



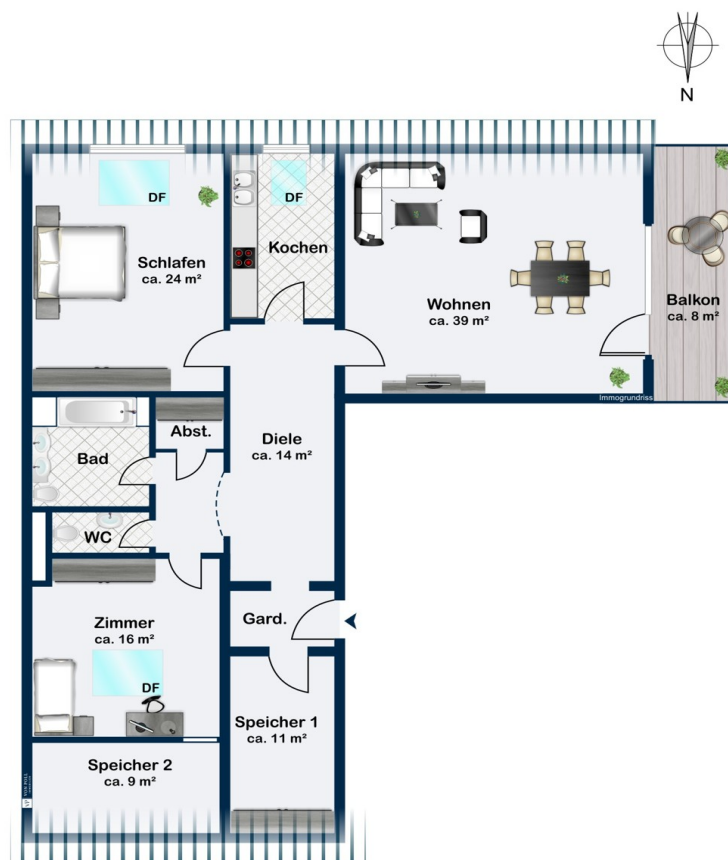
Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## The property



Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## A first impression

This spacious penthouse apartment, built in 1973, offers approximately 129 m<sup>2</sup> of living space and boasts impressive potential for individual design. While it requires renovation, this apartment allows you to modernize the rooms according to your own vision and create a stylish home. With three rooms, the apartment offers a well-designed and versatile layout that can be ideally adapted to various living needs. A particular highlight is the generous balcony, which offers breathtaking views of the surrounding mountains and is perfect for relaxing outdoors. The two bedrooms provide ample space for retreat and relaxation, while the spacious 14 m<sup>2</sup> hallway can be used as a central living or dining area. A functionally designed bathroom and a separate guest WC complete the living space. Two practical storage rooms within the apartment, as well as a generous cellar, provide additional storage space and facilitate the organization of the living area. Maximum convenience is ensured by the apartment's underground parking space, which offers weather-protected access. The central yet quiet location within a well-maintained residential area makes this property an attractive opportunity for anyone seeking a blend of nature, quality of living and individual design freedom.

Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Details of amenities

- Großzügige und flexible Raumgestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Gut nutzbarer Balkon mit beeindruckendem Blick auf die Bergwelt

Durchdachte Raumaufteilung:

- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Großzügige Diele (ca. 14 m<sup>2</sup>) – ideal als zentrale Ess- oder Wohn-Diele nutzbar
- Funktional geschnittenes Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Zwei Speicherräume innerhalb der Wohnung für zusätzlichen Stauraum
- Geräumiger Keller, ideal für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem, wettergeschütztem Zugang zur Wohnung

Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## All about the location

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in der begehrten Gemeinde Rottach-Egern am Südufer des Tegernsees – einer Region, die für ihre idyllische Landschaft, gehobene Wohnqualität und erstklassige Freizeitmöglichkeiten bekannt ist. Rottach-Egern zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Tegernseer Tal und vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

- Ruhiges und gepflegtes Wohngebiet mit exklusiver Nachbarschaft
- Nur wenige Gehminuten zum Tegernsee, der vielseitige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Badeplätze und Uferwege bietet
- Perfekte Outdoor-Möglichkeiten: Wandern, Mountainbiking und Wintersport in unmittelbarer Umgebung
- Optimale Infrastruktur: Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, gehobene Restaurants und Cafés in direkter Umgebung
- Gute Verkehrsanbindung: Über die B318 in ca. 50 Minuten nach München, Bahnanschluss in Gmund mit bequemen Verbindungen

Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 24046014 - 83700 Rottach-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)