

Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Apartamento en planta alta con balcón en una zona residencial tranquila y soleada en Oberachweg.

Número de propiedad: 25046028



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

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## De un vistazo

Número de propiedad	25046028
Superficie habitable	ca. 81 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	595.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 24 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	06.08.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	151.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## La propiedad



Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## La propiedad



Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## La propiedad



Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## La propiedad



Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## La propiedad



Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## La propiedad



**Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## **Una primera impresión**

### **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.

**Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## Otros datos

**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.**

**Número de propiedad: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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