Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Einfamilienhaus in Seenähe Bestlage Rottach-Egern

Número de propiedad: 24046010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

PRECIO DE COMPRA: 3.750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.045 m^2

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

De un vistazo

Número de propiedad	24046010
Superficie habitable	ca. 220 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	3.750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 92 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	06.09.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	145.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

La propiedad

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

La propiedad

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

La propiedad

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

La propiedad

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

La propiedad

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

La propiedad

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

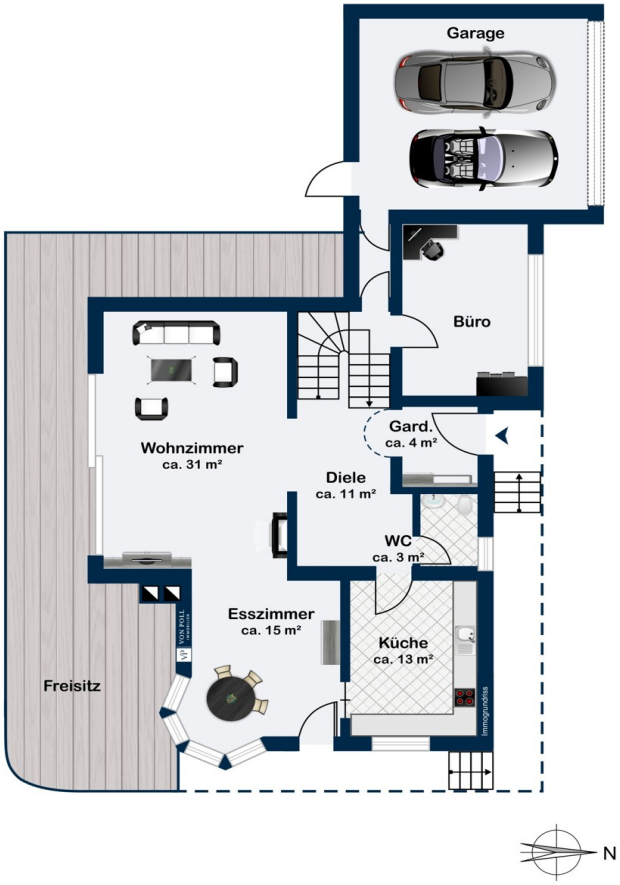
La propiedad

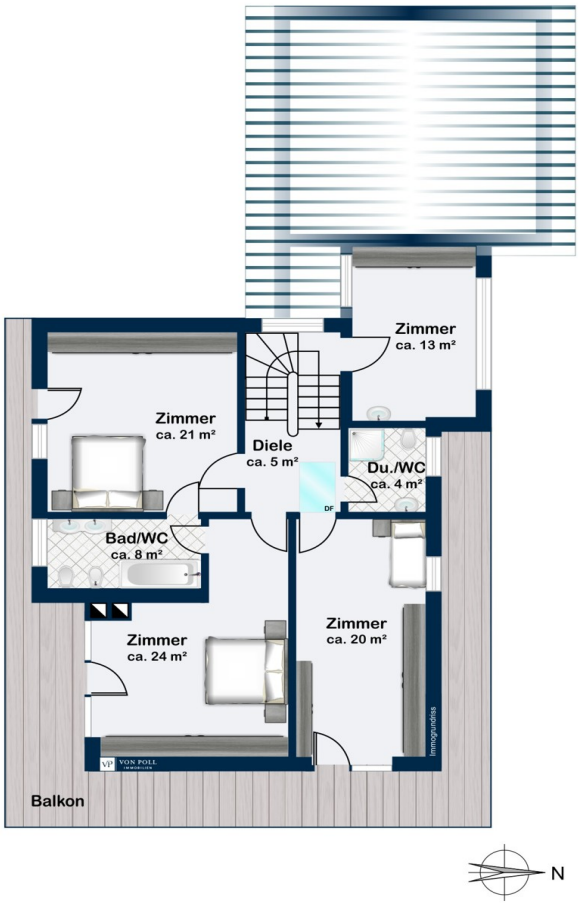
Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

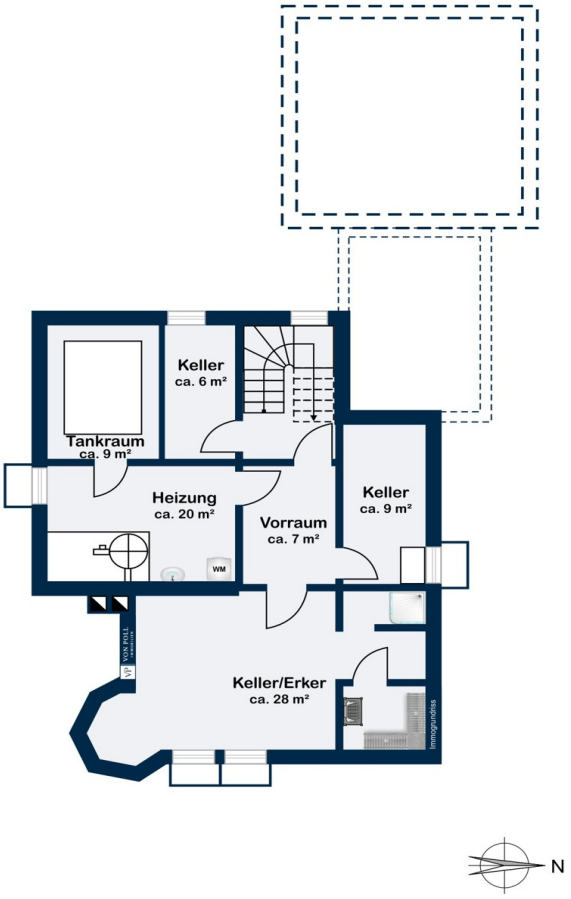
La propiedad

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Planos de planta




Zimmer
ca. 13 m²
Zimmer
ca. 21 m²
Diele
ca. 5 m²
Du./WC
ca. 4 m²
DF
Bad/WC
ca. 8 m²
Zimmer
ca. 20 m²
Zimmer
ca. 24 m²
Immogrundriss
Balkon
N



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Una primera impresión

Ein Anwesen im Rottach-Egerner Ortsteil Schorn gilt auch wegen seiner Nähe zum See als eine der begehrtesten Wohnlagen im Tegernseer Tal.

Diese Villa hat einen besonderen Charme und besticht auch durch seinen parkähnlichen Garten und einer gut nutzbaren Terrasse mit offenem Kamin.

Die 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer bieten viel Raum für die ganze Familie.

Das Obergeschoss wird teilweise von einem Balkon umgeben und ermöglicht einen entspannenden See - und Bergblick .

Der Grundriss im Erdgeschoss vereint Großzügigkeit und Gemütlichkeit im Wohnbereich und vergrößert sich bei Öffnen der Trennwand zur Küche auf ca .60 m². Ein separater Raum schafft Platz für ein angenehmes homeoffice.

Das in hochwertiger Ziegelbauweise erstellte Haus wurde entsprechend der damaligen Ansprüche luxuriös ausgestattet. Es entspricht aber nicht mehr heutigen Vorstellungen von Komfort und Stil.

Eine derart wertvolle Immobilie werden seine künftigen Nutzer nach heutigen gestalterischen Möglichkeiten und insbesondere nach ihrem persönlichen Geschmack gestalten.

Hinsichtlich der Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet das Objekt interessante Perspektiven: Eine komplett neue Bebauung mit etwa 340 m² Wohnfläche könnte in der Zukunft möglich sein. Dies macht die Immobilie auch für diejenigen attraktiv, die in eine umfangreichere Nutzung investieren möchten, sei es als privates Wohnparadies oder zur Erfüllung anderer Wohnträume in Verbindung mit einem Büro.

Zu den praktischen Annehmlichkeiten gehört auch eine große Doppelgarage, die zusätzlich zu den Autos auch die Unterbringung der Fahrräder der Familie ermöglicht.

Die ruhige und dennoch zentral zu diversen Merkmalen einer umfassenden Infrastruktur gelegene Lage ermöglicht einen bequemen Lebensstil. Eine Verbindung von Natur, der Nähe zum See und dem Panoramablick auf die Berge schafft eine besondere Form von Wohnqualität. Auf einer Teilfläche von ca. 120 m² besteht ein vom Haus aus kaum

wahrnehmbares Zufahrtsrecht zu Gunsten eines benachbarten Einfamilienhauses.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis und Potential für diejenigen, die ein bestehendes Haus suchen, das mit überschaubarem Aufwand zu renovieren und zu modernisieren ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Detalles de los servicios

Die solide Bausubstanz ist eine ideal Voraussetzung um den vorhandenen Grundriss nach heutigen Vorstellungen umzugestalten.
Mit überschaubarem Aufwand lässt sich dieses individuell gestaltete Haus modernisieren und heutigen ökologischen und technischen Möglichkeiten anpassen.
Beispielsweise wirkt die Fassade nach Sandstrahlen der auch isolierenden Holzverkleidung freundlich, hell und modern.
Die teilweise überdachte Terrasse mit seiner Anbindung an den Garten kann weiterhin im Sommerhalbjahr zusätzlicher Lebensraum sein.
Je nach Geschmack seiner künftigen Bewohner ergibt sich bei Rückschnitt der vorhandenen Bäume und Büsche nach Süden ein noch weitläufigerer Bergblick.

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Todo sobre la ubicación

Rottach-Egern am Südufer des Tegernsees, gehört zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen in Süddeutschland.

Dieses von uns angebotene Haus liegt im gefragten Ortsteil Schorn mit seinen wertvollen Grundstücken an einer verkehrsberuhigten Zufahrtsstraße.

Nicht ohne Grund befinden sich die beiden führenden 5-Sterne -Hotels in der zu Fuß schnell erreichbaren Nähe dieser Immobilie.

Die Nähe zum zugänglichen Seeufer ermöglicht das genüssliche morgendliche Schwimmen im See oder auch einen kleinen "Strandurlaub".

Die herrliche Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und dem nahen Seeufer mit seiner einmaligen Blicksituation.

Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht einen idealen Lebensraum für Jung und Alt. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, sind ebenso gegeben wie Restaurants verschiedener Art.

Für junge Bewohner des Hauses werden von der Kita bis zum Gymnasium verschiedene Einrichtungen zur Verfügung gestellt.

Lebensraum für sportliche Aktivitäten aller Art gibt es hier reichlich : Im Winter viele Gelegenheiten wie Skifahren und Langlauf, im Sommer : Wandern, Bergsteigen und Radfahren ,Schwimmen im See oder im beheizten 50 Meter Freibadbecken. Paragleiter und Wassersportler finden hier ebenfalls ideal Bedingungen.

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com