

Rottach-Egern – Rottach Egern

# Concevez votre nouveau chez-vous – appartement avec balcon et vue sur la montagne à Rottach- Egern

CODE DU BIEN: 24046014



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

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24046014
Surface habitable	ca. 129 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 26000 EUR (Vente)

Prix d'achat	695.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	98.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.07.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973



CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La propriété





CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## La propriété





CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

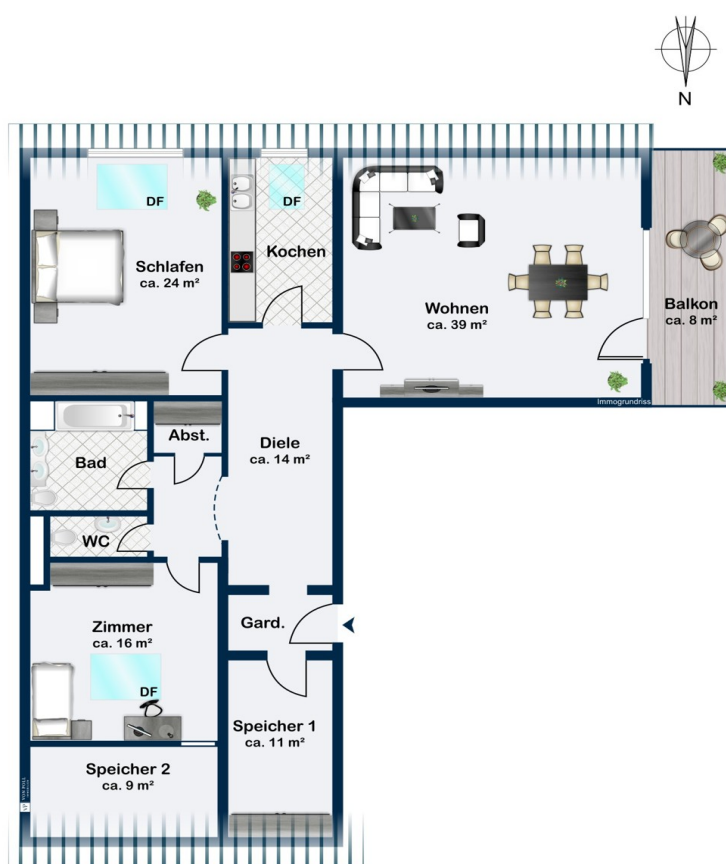
## La propriété





CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Une première impression

Ce spacieux appartement-terrasse, construit en 1973, offre environ 129 m<sup>2</sup> de surface habitable et un potentiel impressionnant de personnalisation. Bien qu'il nécessite des travaux de rénovation, cet appartement vous permet de moderniser les pièces selon vos envies et de créer un intérieur élégant. Composé de trois pièces, il offre une configuration bien pensée et modulable, parfaitement adaptable à différents modes de vie. Son atout majeur est son généreux balcon, offrant une vue imprenable sur les montagnes environnantes et idéal pour se détendre en plein air. Les deux chambres offrent un espace confortable pour se ressourcer, tandis que le spacieux couloir de 14 m<sup>2</sup> peut faire office de salon ou de salle à manger. Une salle de bains fonctionnelle et des toilettes séparées complètent l'espace de vie. Deux pièces de rangement pratiques, ainsi qu'une cave spacieuse, offrent un espace de rangement supplémentaire et facilitent l'organisation de l'espace. Un parking souterrain, accessible à l'abri des intempéries, garantit un confort optimal. Situé au cœur d'un quartier résidentiel calme et bien entretenu, ce bien représente une opportunité exceptionnelle pour quiconque recherche un cadre de vie alliant nature, qualité de vie et liberté de personnalisation.

CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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