

Rottach-Egern – Rottach Egern

# Tegernsee- Seeblick gewünscht ? Genießen Sie den bezaubernden Blick von Ihrer Terrasse

????????? ??????????: 24046002K



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

?????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 509 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

?? ??? ??????

???????? ??????????	24046002K	??????	
????????????	ca. 215 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6	?????????	?????????
?????????????? ???	4	????????????????	
????????????		????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????????	3	???????	
????? ?????????????	1986	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??????????, 25000 EUR (????????)		

???????? ??????????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	OEL	???????? ????????????? ?????????????	87.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	31.08.2033	???????????? ???????????????	C
????? ????????????	?????	???????????? ????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

?? ?????????



???????? ??????????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

?? ?????????





## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,24% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,16% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,42% p.a.	3,53% p.a.
10 Jahre	3,16% p.a.	3,24% p.a.
30 Jahre	3,64% p.a.	3,72% p.a.

Stand per 30.01.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Blauwe pflanzen  
fürs Klima



www.vp-finance.de

???????? ??????????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)



???????? ??????????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

?? ?????????



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



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

???????? ??????????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

??? ?????? ???????????

VORAB - INFORMATION Bei ernsthaftem Interesse senden wir Ihnen gerne das ausführliche Exposee SECRET SALE: Eine besondere Rarität in Rottach-Egern an der 1. Baureihe zum See. Das im bayerischen Landhausstil errichtete Haus steht inmitten einer großzügigen Parklandschaft mit See - und Bergblick. Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 509 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einer hervorragenden Lage und bietet ein angenehmes Wohnambiente. Beim Betreten des Hauses gelangt man in den großzügigen Wohnbereich, der mit einer Terrasse und einem atemberaubenden Seeblick aufwartet. Hier können Sie entspannen und das Panorama genießen. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und verfügt über einen Zugang zur Südterrasse, die zum Sonnenbaden einlädt. Das Grundstück bietet zudem genügend Platz für einen Garten, den Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Hier können Sie die warmen Sommerabende im Freien genießen oder einen Gemüsegarten anlegen. Die Lage der Immobilie ist ideal, denn sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Tegernsees. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, vielfältige Freizeitaktivitäten wie Segeln, Schwimmen oder Walken direkt vor der Haustür zu betreiben. Zudem befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung, sodass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, bequem erreichen können. Ein kurzer Fußweg, der nur von den privilegierten Bewohnern genutzt werden kann, führt zum Ausgang an den davor liegenden Badestrand. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein gepflegtes Haus mit einer hochwertigen Ausstattung und einer beeindruckenden Größe. Die Lage am Tegernsee bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem Objekt begeistern. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutzflächen für die ganze Familie.

???????? ??????????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

????????????????? ??? ??????????

- Wohnbereich mit Terrasse und Seeblick und Zugang zum Tegernsee
- Essbereich mit Zugang zur Südterrasse
- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- Tiefgaragenplatz

??????? ???????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

??? ??? ??? ????????????

Rottach - Egern am Südende des Sees ist nicht ohne Grund der beliebteste und für Immobilienbesitzer wertvollste Wohnort im Tegernseer Tal. Die sehr guten Verkehrsanbindungen bieten für Pendler schnelle Wege nach Holzkirchen und nach München. Künftig wird der öffentliche Nahverkehr in der Region um den Tegernsee in den Münchner Verkehrsverbund MVV eingebunden. Wer Ruhe und Geborgenheit verbunden mit einer hervorragenden Infrastruktur sucht, wird hier seinen idealen Lebensmittelpunkt gefunden haben. Beispielsweise ist der nächste Vollsortimenter und der regionale Metzger in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Bewohner schätzen auch das vielseitige gastronomische Angebot bis zum Spitzenrestaurant mit Stern. Vom Standort dieser Immobilie aus fällt es leicht zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad dieses Angebot unbeschwert zu nutzen. Bekannt ist das breite sportliche Angebot, das das Tegernseer Tal sowohl im Sommer als auch im Winter zu bieten hat. Zwei attraktive Golfplätze und mehrere unweit gelegene Tennisplätze bieten Sportbegeisterten neben den verschiedenen Varianten des Wassersports im Sommer nicht nur Gelegenheit zur Freizeitgestaltung, sondern auch Rahmen für gesellschaftliches Leben. Rottach-Egern ist auch ein beliebter Einkaufsort. Neben den Dingen für den täglichen Bedarf gibt es auch zahlreiche Geschäfte und Boutiquen zum Beispiel für Bekleidung, Schmuck und Uhren. Die zu Fuß bequem erreichbare Seestraße ist eine renommierte Einkaufsstraße, in der einige bekannte Label vertreten sind. Die junge Generation erreicht sicher und bequem mit dem Ringbus die nahe gelegenen Schulen in Rottach - Egern und Tegernsee. Viele Familien schätzen das Angebot ihre Kinder vom Kindergarten, über die örtliche Grundschule bis zum renommierten Gymnasium gut für das Leben vorbereitet zu wissen.

??????? ???????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2033.  
 Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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 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.

???????? ??????????: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee  
E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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