

Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

# Legfelső emeleti, erkélyes lakás egy csendes és napos lakóövezetben az Oberachweg utcában

VP azonosító: 25046028



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

**VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 81 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Áttekintés

VP azonosító	25046028
Hasznos lakótér	ca. 81 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	595.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 24 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	151.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

**VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## **Az also benyomás**

### **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.

**VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern - Rottach Egern**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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