

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: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 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. 85 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	649.000 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
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.08.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	151.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
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 elso 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 helyszínról

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:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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