

Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Appartamento all'ultimo piano con balcone in una zona residenziale tranquilla e soleggiata in Oberachweg

Codice oggetto: 25046028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25046028
Superficie netta	ca. 85 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	06.08.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	151.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970



Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## La proprietà



Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## La proprietà





Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## La proprietà



Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## La proprietà





Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## La proprietà



**Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern**

## Una prima impressione

### 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.

**Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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