

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: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81 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	<b>25046028</b>
Superficie netta	<b>ca. 81 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)</b>

Prezzo d'acquisto	<b>595.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Attico</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2025</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

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

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>151.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>06.08.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1970</b>

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

## 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)**