

Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## Casa indipendente vicino al lago, posizione privilegiata a Rottach-Egern

**Codice oggetto: 24046010**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.045 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

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

Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24046010	Prezzo d'acquisto	3.750.000 EUR
Superficie netta	ca. 220 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie linda	ca. 92 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1979	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.09.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## La proprietà



Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## La proprietà



Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## La proprietà



Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## La proprietà



Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## La proprietà



Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## La proprietà



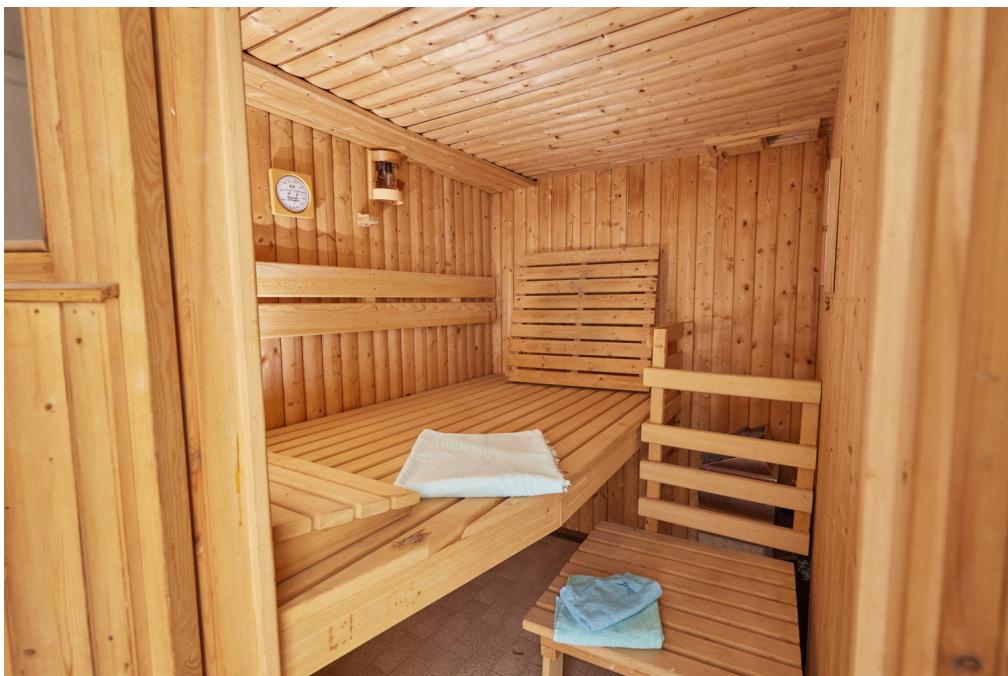
Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## La proprietà



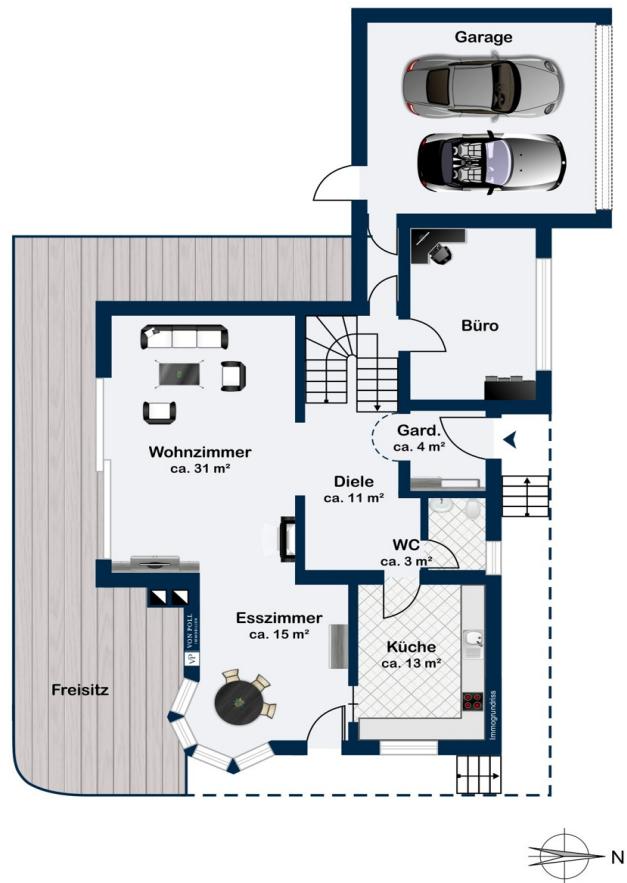
Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

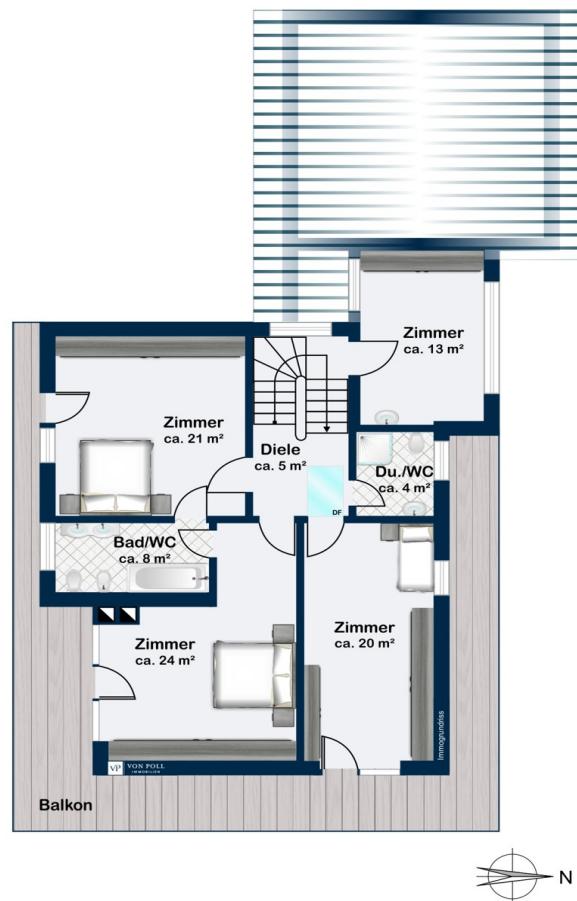
## La proprietà

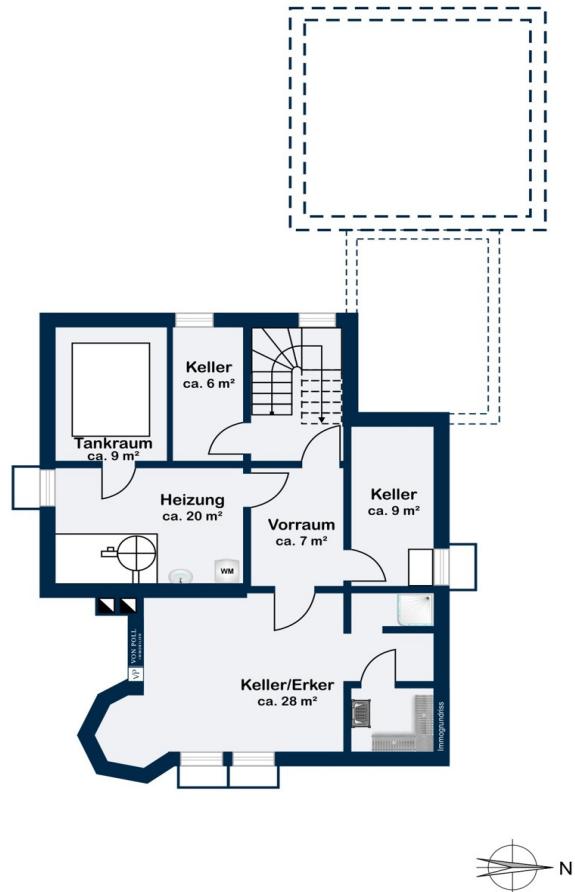


Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern**

## Una prima impressione

Ein Anwesen im Rottach-Egerner Ortsteil Schorn gilt auch wegen seiner Nähe zum See als eine der begehrtesten Wohnlagen im Tegernseer Tal.

Diese Villa hat einen besonderen Charme und besticht auch durch seinen parkähnlichen Garten und einer gut nutzbaren Terrasse mit offenem Kamin.

Die 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer bieten viel Raum für die ganze Familie.

Das Obergeschoss wird teilweise von einem Balkon umgeben und ermöglicht einen entspannenden See - und Bergblick .

Der Grundriss im Erdgeschoss vereint Großzügigkeit und Gemütlichkeit im Wohnbereich und vergrößert sich bei Öffnen der Trennwand zur Küche auf ca .60 m<sup>2</sup>. Ein separater Raum schafft Platz für ein angenehmes homeoffice.

Das in hochwertiger Ziegelbauweise erstellte Haus wurde entsprechend der damaligen Ansprüche luxuriös ausgestattet. Es entspricht aber nicht mehr heutigen Vorstellungen von Komfort und Stil.

Eine derart wertvolle Immobilie werden seine künftigen Nutzer nach heutigen gestalterischen Möglichkeiten und insbesondere nach ihrem persönlichen Geschmack gestalten.

Hinsichtlich der Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet das Objekt interessante Perspektiven: Eine komplett neue Bebauung mit etwa 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche könnte in der Zukunft möglich sein. Dies macht die Immobilie auch für diejenigen attraktiv, die in eine umfangreichere Nutzung investieren möchten, sei es als privates Wohnparadies oder zur Erfüllung anderer Wohnräume in Verbindung mit einem Büro.

Zu den praktischen Annehmlichkeiten gehört auch eine große Doppelgarage, die zusätzlich zu den Autos auch die Unterbringung der Fahrräder der Familie ermöglicht.

Die ruhige und dennoch zentral zu diversen Merkmalen einer umfassenden Infrastruktur gelegene Lage ermöglicht einen bequemen Lebensstil. Eine Verbindung von Natur, der Nähe zum See und dem Panoramablick auf die Berge schafft eine besondere Form von Wohnqualität. Auf einer Teilfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> besteht ein vom Haus aus kaum

wahrnehmbares Zufahrtsrecht zu Gunsten eines benachbarten Einfamilienhauses.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis und Potential für diejenigen, die ein bestehendes Haus suchen, das mit überschaubarem Aufwand zu renovieren und zu modernisieren ist.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

**Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern**

## **Dettagli dei servizi**

Die solide Bausubstanz ist eine ideal Voraussetzung um den vorhandenen Grundriss nach heutigen Vorstellungen umzugestalten.

Mit überschaubarem Aufwand lässt sich dieses individuell gestaltete Haus modernisieren und heutigen ökologischen und technischen Möglichkeiten anpassen.

Beispielsweise wirkt die Fassade nach Sandstrahlen der auch isolierenden Holzverkleidung freundlich, hell und modern.

Die teilweise überdachte Terrasse mit seiner Anbindung an den Garten kann weiterhin im Sommerhalbjahr zusätzlicher Lebensraum sein.

Je nach Geschmack seiner künftigen Bewohner ergibt sich bei Rückschnitt der vorhandenen Bäume und Büsche nach Süden ein noch weitläufigerer Bergblick.

**Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern**

## Tutto sulla posizione

Rottach-Egern am Südufer des Tegernsees, gehört zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen in Süddeutschland.

Dieses von uns angebotene Haus liegt im gefragten Ortsteil Schorn mit seinen wertvollen Grundstücken an einer verkehrsberuhigten Zufahrtsstraße.

Nicht ohne Grund befinden sich die beiden führenden 5-Sterne -Hotels in der zu Fuß schnell erreichbaren Nähe dieser Immobilie.

Die Nähe zum zugänglichen Seeufer ermöglicht das genüssliche morgendliche Schwimmen im See oder auch einen kleinen "Strandurlaub".

Die herrliche Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und dem nahen Seeufer mit seiner einmaligen Blicksituation.

Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht einen idealen Lebensraum für Jung und Alt. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, sind ebenso gegeben wie Restaurants verschiedener Art.

Für junge Bewohner des Hauses werden von der Kita bis zum Gymnasium verschiedene Einrichtungen zur Verfügung gestellt.

Lebensraum für sportliche Aktivitäten aller Art gibt es hier reichlich : Im Winter viele Gelegenheiten wie Skifahren und Langlauf, im Sommer : Wandern, Bergsteigen und Radfahren ,Schwimmen im See oder im beheizten 50 Meter Freibadbecken. Paragleiter und Wassersportler finden hier ebenfalls ideal Bedingungen.

**Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn – 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)