

Rottach-Egern – Rottach Egern

Progetta la tua nuova casa: appartamento con balcone e vista sulle montagne a Rottach-Egern

Codice oggetto: 24046014



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.de

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – 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: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24046014	Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Superficie netta	ca. 129 m ²	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie linda	ca. 25 m²
Anno di costruzione	1973	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 26000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	98.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	07.07.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

La proprietà



Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

La proprietà



Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

La proprietà



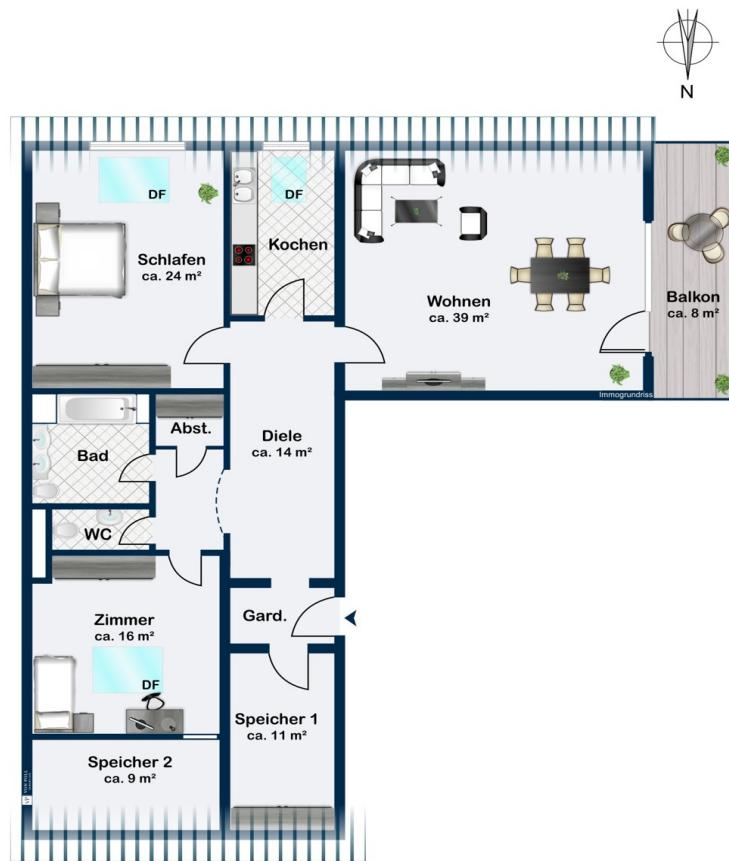
Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

La proprietà



Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – 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: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Una prima impressione

Questo spazioso attico, costruito nel 1973, offre circa 129 m² di superficie abitabile e vanta un notevole potenziale di personalizzazione. Pur necessitando di ristrutturazione, questo appartamento consente di modernizzare gli ambienti secondo i propri gusti e creare una casa elegante. Con tre locali, l'appartamento offre una disposizione ben progettata e versatile, che può essere adattata idealmente a diverse esigenze abitative. Un punto di forza particolare è l'ampio balcone, che offre una vista mozzafiato sulle montagne circostanti ed è perfetto per rilassarsi all'aperto. Le due camere da letto offrono ampio spazio per ritirarsi e rilassarsi, mentre l'ampio corridoio di 14 m² può essere utilizzato come zona giorno o pranzo centrale. Un bagno dal design funzionale e un WC per gli ospiti separato completano la zona giorno. Due pratici ripostigli all'interno dell'appartamento, oltre a un'ampia cantina, offrono ulteriore spazio di archiviazione e facilitano l'organizzazione della zona giorno. Il massimo comfort è garantito dal parcheggio sotterraneo dell'appartamento, accessibile al riparo dalle intemperie. La posizione centrale ma tranquilla, all'interno di una zona residenziale ben curata, rende questa proprietà un'opportunità interessante per chi cerca un mix di natura, qualità della vita e libertà di progettazione individuale.

Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Dettagli dei servizi

- Großzügige und flexible Raumgestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Gut nutzbarer Balkon mit beeindruckendem Blick auf die Bergwelt

Durchdachte Raumaufteilung:

- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Großzügige Diele (ca. 14 m²) – ideal als zentrale Ess- oder Wohn-Diele nutzbar
- Funktional geschnittenes Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Zwei Speicherräume innerhalb der Wohnung für zusätzlichen Stauraum
- Geräumiger Keller, ideal für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem, wettergeschütztem Zugang zur Wohnung

Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Tutto sulla posizione

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in der begehrten Gemeinde Rottach-Egern am Südufer des Tegernsees – einer Region, die für ihre idyllische Landschaft, gehobene Wohnqualität und erstklassige Freizeitmöglichkeiten bekannt ist. Rottach-Egern zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Tegernseer Tal und vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

- Ruhiges und gepflegtes Wohngebiet mit exklusiver Nachbarschaft
- Nur wenige Gehminuten zum Tegernsee, der vielseitige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Badeplätze und Uferwege bietet
- Perfekte Outdoor-Möglichkeiten: Wandern, Mountainbiking und Wintersport in unmittelbarer Umgebung
- Optimale Infrastruktur: Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, gehobene Restaurants und Cafés in direkter Umgebung
- Gute Verkehrsanbindung: Über die B318 in ca. 50 Minuten nach München, Bahnanschluss in Gmund mit bequemen Verbindungen

Codice oggetto: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 98.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24046014 - 83700 Rottach-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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com