

Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Preisanpassung: Dachgeschoss - Balkonwohnung in ruhiger und sonniger Wohnlage am Oberachweg

Número da propriedade: 25046028



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

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 81 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Numa vista geral

Número da propriedade	25046028	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 81 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 24 m²
Casas de banho	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	151.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.08.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970



Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## O imóvel



Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## O imóvel





Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## O imóvel



Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## O imóvel





Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## O imóvel



Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Uma primeira impressão

### 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.

Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25046028 - 83700 Rottach-Egern / Egern – Rottach Egern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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