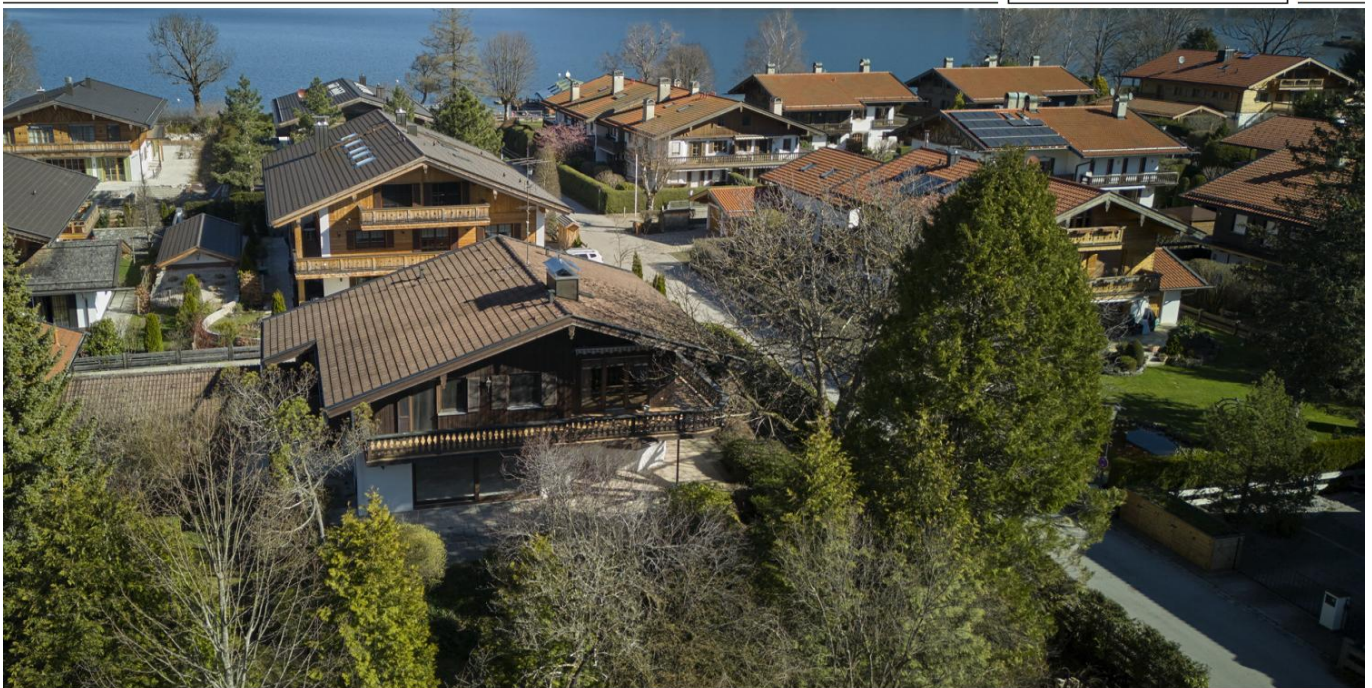


Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Einfamilienhaus in Seenähe Bestlage Rottach-Egern

Número da propriedade: 24046010



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 3.250.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.045 m²

Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Numa vista geral

| | | | |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 24046010 | Preço de compra | 3.250.000 EUR |
| Área | ca. 220 m ² | Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Forma do telhado | Telhado de sela | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos | 7 | Tipo de construção | Sólido |
| Quartos | 4 | Área útil | ca. 92 m ² |
| Casas de banho | 2 | Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |
| Ano de construção | 1979 | | |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem | | |

Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Dados energéticos

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central | Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia | Óleo | Consumo final de energia | 145.00 kWh/m ² a |
| Certificado Energético válido até | 06.09.2034 | Classificação energética | E |
| Aquecimento | Petróleo | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1978 |

Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

O imóvel



Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

O imóvel



Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

O imóvel



Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

O imóvel



Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

O imóvel



Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

O imóvel



Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

O imóvel



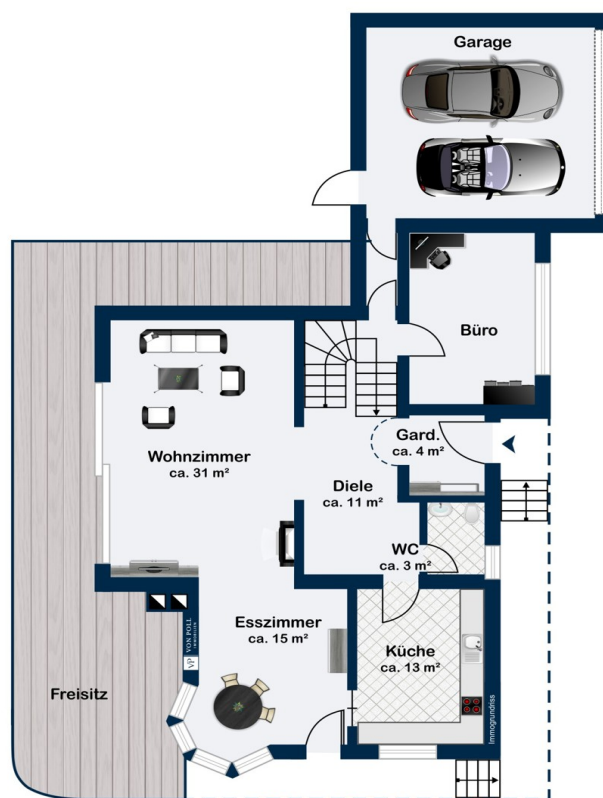
Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

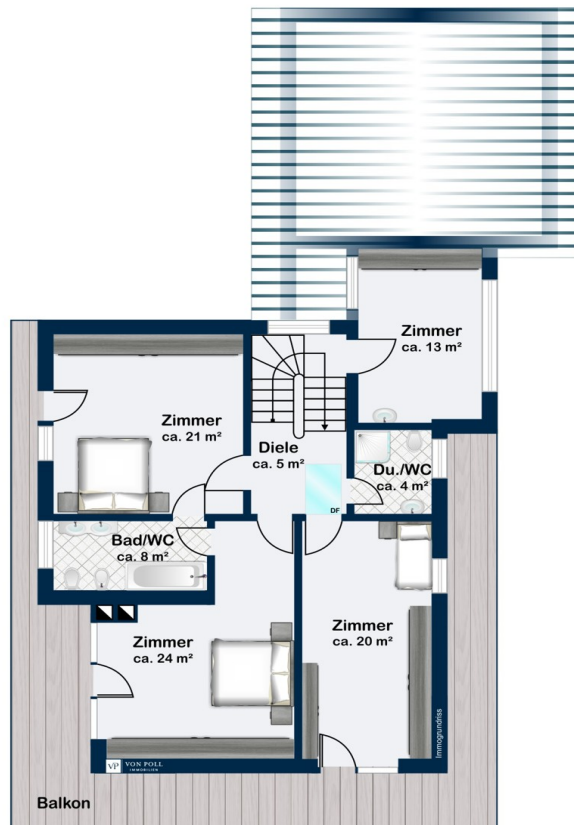
O imóvel

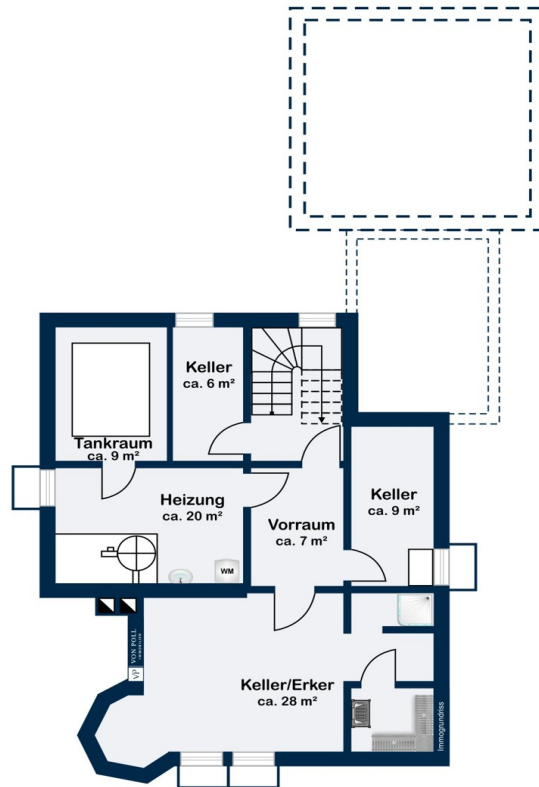


Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Uma primeira impressão

Der Ortsteil Schorn in Rottach - Egern gehört unter Kennern des Tegernsees auch wegen seiner Nähe zum See als eine der absoluten Premiumlagen.

Die Villa hat ihren ganz besonderen Charme und besticht auch durch seinen parkähnlichen Garten.

Die gut nutzbare teilweise überdachte Terrasse mit offenem Kamin bietet zusätzlichen Lebensraum.

Der Grundriss mit seinem großzügigen Wohn - und Essbereich lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten für gemütliches und doch repräsentatives Wohnen.

Die 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer bieten viel Raum für die ganze Familie. und das eigene homeoffice.

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

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und bietet Potential für zusätzlichen Lebensraum

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 ohnehin 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 m² 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 Wohnträume in Verbindung mit einem Büro.

Zu den praktischen Annehmlichkeiten gehört auch eine große Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus..

Diese ermöglicht auf Grund Ihrer Größe auch zusätzlich zu den Autos 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 m² 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.

Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Detalhes do equipamento

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 im Sommerhalbjahr zusätzlicher Lebensraum sein.

Je nach Geschmack seiner künftigen Bewohner ergibt sich bei Rückschnitt der vorhandenen Bäume und Büsche nach Süden einen noch weitläufigerer Blick auf den Wallberg und seine ihn umgebenden Berge.

Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - Rottach Egern

Outras informações

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

Número da propriedade: 24046010 - 83700 Rottach-Egern / Schorn - 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

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

www.von-poll.com