Rottach-Egern – Rottach Egern

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause – Balkonwohnung mit Bergblick in Rottach-Egern

CODICE OGGETTO: 24046014

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m^2 • 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
Superficie netta	ca. 129 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 26000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24046014 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	98.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
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

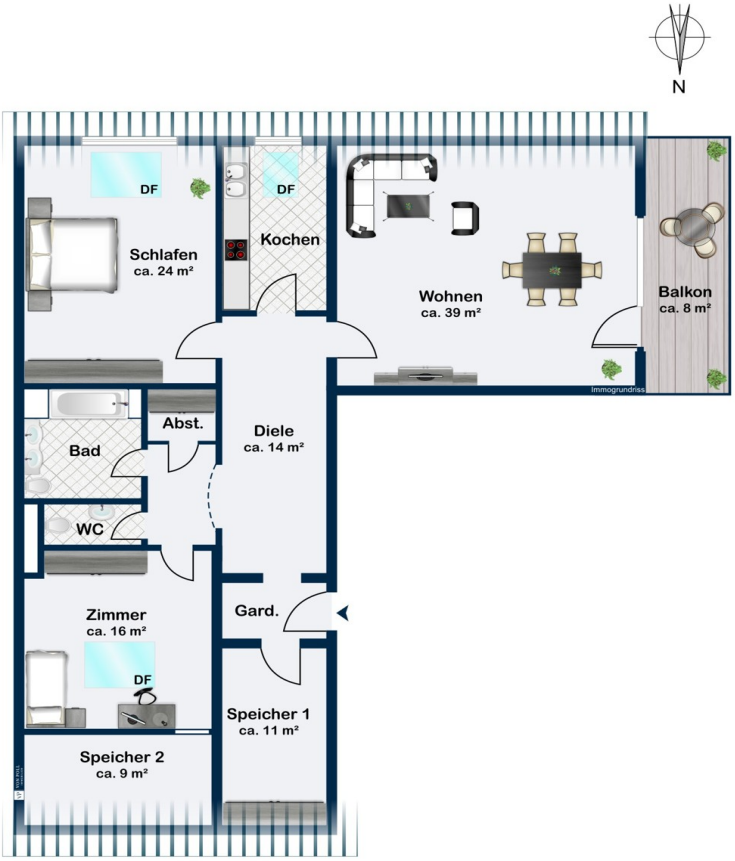
La proprietà

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

Diese großzügige Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1971 bietet eine Wohnfläche von ca. 129 m² und überzeugt mit ihrem individuellen Gestaltungspotenzial. Der renovierungsbedürftige Zustand ermöglicht es Ihnen, die Räume ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein stilvolles Zuhause zu schaffen.

Mit drei Zimmern bietet die Wohnung eine durchdachte und vielseitige Raumaufteilung, die sich ideal an verschiedene Wohnbedürfnisse anpassen lässt. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Bergwelt eröffnet und sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Rückzug und Erholung, während die großzügige Diele mit ca. 14 m² als zentrale Wohn- oder Essdiele genutzt werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein funktional geschnittenes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Zwei praktische Speicherräume innerhalb der Wohnung sowie ein großzügiger Keller bieten zusätzlichen Stauraum und erleichtern die Organisation des Wohnbereichs.

Für maximalen Komfort sorgt der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der einen wettergeschützten Zugang ermöglicht. Die zentrale und dennoch ruhige Lage innerhalb eines gepflegten Wohngebiets macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die eine Mischung aus Natur, Wohnqualität und individueller Gestaltungsfreiheit suchen.

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 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.

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

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