Rottach-Egern – Rottach Egern

Sonnenruhiges Eckhaus mit großzügigem Garten in der Nähe zum See

Objektnummer: 25046021



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 460 m²

Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Auf einen Blick

Objektnummer	25046021
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.03.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	290.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie





Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie





Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie





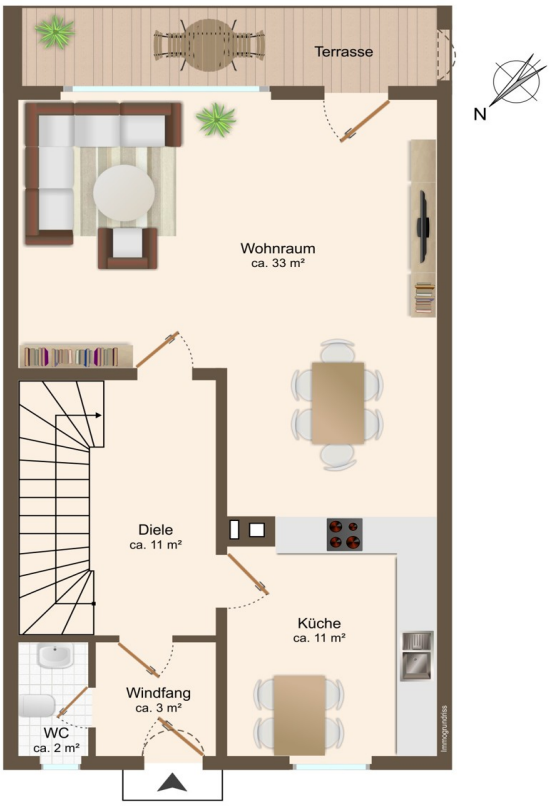
Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

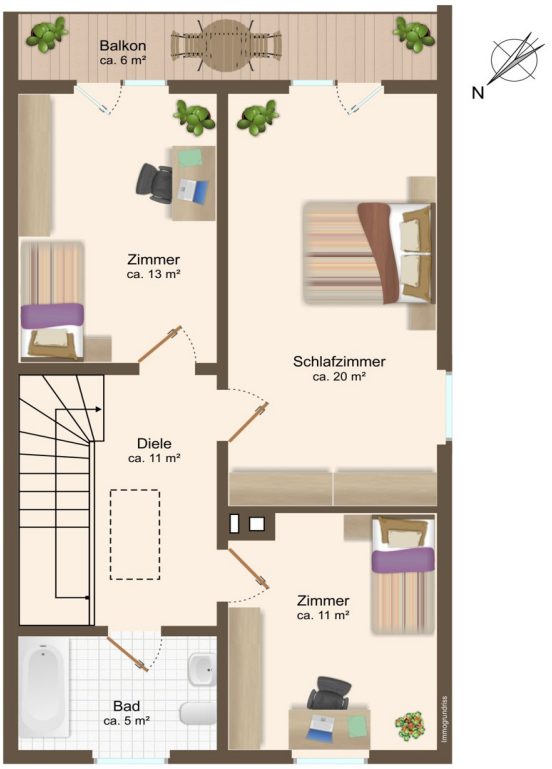
Die Immobilie

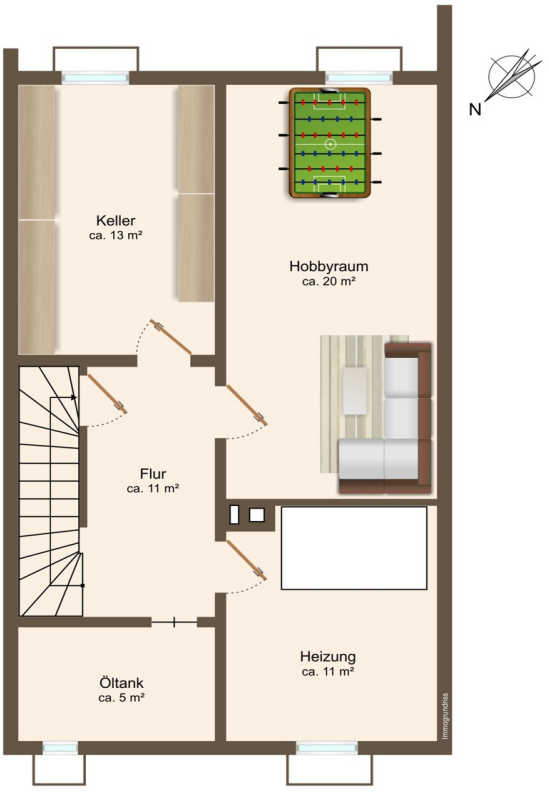


Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Grundrisse




Balkon
ca. 6 m²
N
Zimmer
ca. 13 m²
Schlafzimmer
ca. 20 m²
Diele
ca. 11 m²
Zimmer
ca. 11 m²
Bad
ca. 5 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ein erster Eindruck

Ein ruhiges Reiheneckhaus mit gewachsenem Garten, klarer Präsenz und dieser gelassenen Tegernseer Selbstverständlichkeit: Auf ca. 135 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das nicht laut auftreten muss. Die Ecklage schenkt dem Haus spürbar mehr Freiraum, das ca. 460 m² große Grundstück gibt dem Alltag Luft, und der großzügige Garten führt den Blick nach draußen, sobald sich der Wohnbereich öffnet. Hier wirkt nichts überladen, sondern angenehm zurückgenommen, mit einem modernisierten Auftritt seit 2021 und einer Atmosphäre, die sofort bewohnbar erscheint.

Vier Zimmer verteilen sich auf ein Maß, das Nähe und Rückzug gut ausbalanciert. Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses, offen genug für gemeinsame Stunden, gefasst genug für ruhige Abende. Drei Schlafzimmer geben dem Haus eine verlässliche private Seite; sie lassen sich selbstverständlich als Schlafräume, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen, ohne dass der Charakter des Hauses verloren geht. Das Badezimmer ergänzt die Wohnebene sachlich und funktional, während die Zentralheizung für eine gleichmäßige Wärme im Haus sorgt. Zwei Außenbereiche, als Balkon oder Terrasse angelegt, verlängern die Räume ins Freie und machen die Jahreszeiten unmittelbar erlebbar.

Der Garten ist einer dieser Vorzüge, die man nicht erklären muss. Er ist groß genug, um Abstand zu schaffen, und nah genug am Haus, um im Alltag wirklich benutzt zu werden. Morgens ein Kaffee draußen, nachmittags Schatten im Grünen, abends der leise Rückzug nach einem Tag am See: Das Grundstück gibt dem Haus eine private, fast geschützte Note. Gerade im Zusammenspiel mit der Wohnfläche entsteht ein stimmiges Verhältnis aus Haus, Garten und Adresse.

Die Lage zählt zu einem der gefragtesten Ortsteile am Tegernsee. Die Nähe zum See prägt den Rhythmus, ohne dem Haus seine Ruhe zu nehmen. Spaziergänge, Ufermomente und die besondere Leichtigkeit dieser Region liegen nahe, während das Grundstück selbst angenehm für sich bleibt. Zweitwohnsitz möglich. Zur Selbstnutzung oder auch als Kapitalanlage besitzt dieses Reiheneckhaus genau jene Bodenständigkeit, die am Tegernsee selten geworden ist: ein modernisiertes Haus aus dem Jahr 1972, mit klaren Größenverhältnissen, Garten, zwei Außenbereichen und einer Adresse, die ihren Wert nicht erst beweisen muss. Ein Haus, das ankommt, ohne sich aufzudrängen.

Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ausstattung und Details

Ein solides Haus aus den 70ern mit viel Charme und Entwicklungspotential
Eine Erweiterung des Wohnbereiches durch einen Wintergarten ist möglich.
Der Dachboden mit teilweiser Stehhöhe ist nicht ausgebaut
Die Fenster wurden in den letzten Jahren durch eine 3-fach Verglasung ergänzt
Die laufend gewartete und intakte Ölheizung kann durch eine Gastherme ersetzt werden, Gasanschluss liegt in der Straße an. Der Raum für den Öltank kann dann als zusätzlicher Kellerraum genutzt werden
Ein großzügiger zweigeteilter Garten mit Terrasse der viel zusätzlichen sonnigen Lebensraum bietet
Einzelgarage direkt neben dem Haus

Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Alles zum Standort

Rottach-Egern verkörpert am malerischen Tegernsee eine unvergleichliche Symbiose aus exklusivem Wohnkomfort und erstklassiger Lebensqualität. Die Stadt besticht durch ihre prestigeträchtige Lage, die sich durch eine hochentwickelte Infrastruktur und ein anspruchsvolles Lebensumfeld auszeichnet. Hier verbinden sich Ruhe und Naturidylle mit einem gehobenen Freizeit- und Kulturangebot, das insbesondere vermögenden Bewohnern und Gästen ein unvergleichliches Wohn- und Erholungserlebnis bietet. Die begrenzte Verfügbarkeit von Luxusimmobilien und die stabile Nachfrage schaffen eine exklusive Atmosphäre, die Rottach-Egern zu einem der begehrtesten Standorte für anspruchsvolle Investitionen und repräsentatives Wohnen macht.

Der Ortsteil Rottach-Egern selbst steht für eine besonders noble Wohnlage, die durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und die architektonische Eleganz der Villen und Anwesen besticht. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine diskrete, wohlhabende Gemeinschaft aus, die Wert auf Privatsphäre und ein harmonisches Miteinander legt. Die exklusive Bebauung mit hochwertigen Neubauten und sorgfältig restaurierten Bestandsimmobilien fügt sich behutsam in die geschützte Landschaft ein und unterstreicht den Charakter eines luxuriösen Refugiums. Die hervorragende Anbindung an München und die erstklassigen Gesundheits- und Serviceeinrichtungen runden das Bild eines Wohnortes ab, der höchste Ansprüche an Lebensstil und Komfort erfüllt.

Das kulinarische Angebot in unmittelbarer Nähe spiegelt die gehobene Lebensart wider: Vom exquisiten Steakhouse Jordi, nur drei Gehminuten entfernt, über die stilvollen Rainerstuben und das Gourmetrestaurant Dichter bis hin zum charmanten Strandcafé Popperwiese, das zum entspannten Verweilen einlädt – hier findet sich für jeden Geschmack ein erlesenes Genusserlebnis. Einkaufsmöglichkeiten wie der Aldi Süd sind bequem in fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während der EDEKA-Markt in etwa 23 Minuten Fußweg weitere Vielfalt bietet. Für anspruchsvolle Freizeitgestaltung sorgen nahegelegene Sporteinrichtungen und das Kino am Tegernsee, die in weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die medizinische Versorgung auf höchstem Niveau gewährleisten das Medizinische Versorgungszentrum sowie die Leonhardi-Apotheke, beide in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch die renommierte Orthopädische Klinik Tegernsee. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestellen Weißach, Bachmair Arena (9 Minuten zu Fuß) und Weißach Brücke (13 Minuten zu Fuß) gewährleistet, was eine bequeme Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten sicherstellt.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Kultur und kulinarische Vielfalt schätzen, bietet Rottach-Egern ein unvergleichliches Lebensumfeld. Hier verschmelzen Privatsphäre und Prestige mit einer lebendigen, hochwertigen Infrastruktur – ein

Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und den Lebensstil einer exklusiven Klientel auf einzigartige Weise bereichert.

Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com