Rottach-Egern – Rottach Egern

End-of-terrace house with a beautiful garden in a prime location near the lake

Property ID: 25046021



PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m^2 • ROOMS: 4 • LAND AREA: 460 m^2

Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

At a glance

Property ID	25046021
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.450.000 EUR
House	Corner terrace house
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 65 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	14.03.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	290.6 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

The property





Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

The property





Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

The property





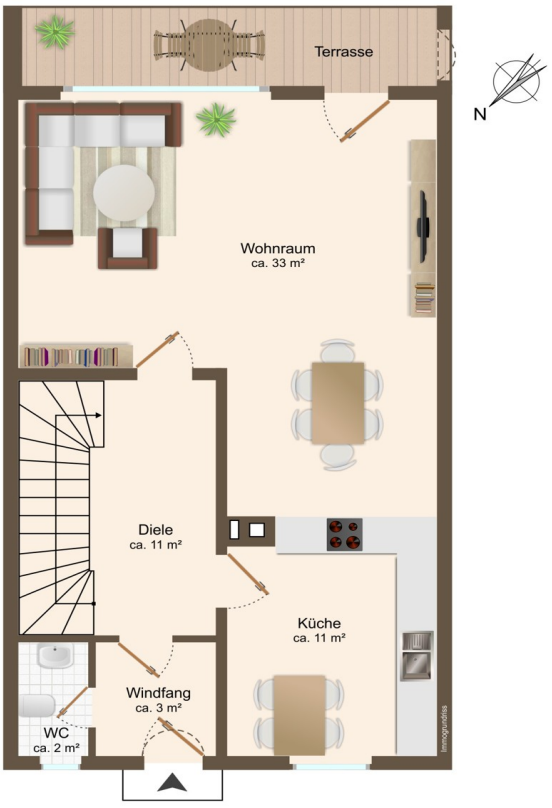
Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

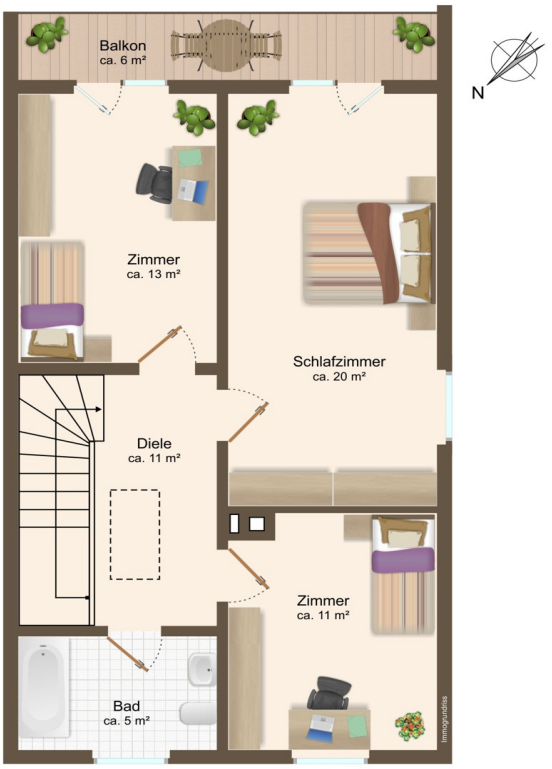
The property

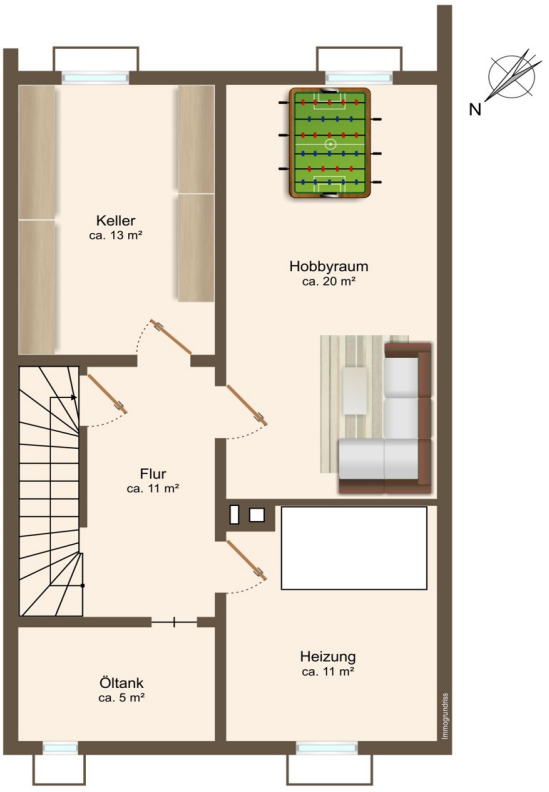


Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Floor plans




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



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

A first impression

Wir freuen uns ein Reiheneckhaus anbieten zu können, bei dem nicht nur die Lage, sondern auch das Preis / Leistungsverhältnis passt.

Auf Grund des Zuschnitts und der Größe des Grundstücks vermittelt das nach Süden ausgerichtete Gebäude den Eindruck eines alleinstehenden Einfamilienhauses.

Die privilegierte Wohnlage in einem der gefragtesten Ortsteile im Tegernseer Tal macht dieses Angebot sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Der nur ca. 500 Meter entfernt liegende Badestrand bietet die gewünschte Nähe zum See.

Ein großzügiger, um das Haus angeordneter Garten bietet zusätzlichen Lebensraum für die ganze Familie.

Das in solider Ziegelbauweise errichtete Haus wurde laufend renoviert und befindet sich einem sehr guten Pflegezustand. Es ermöglicht mit seiner nicht einsehbaren Terrasse ruhiges Leben im Grünen für Jung und Alt..

Der Wohn - und Essbereich mit seiner offenen Küche umfasst ca. 43 qm und schafft den Zugang zur Terrasse.

Im 1.Obergeschoss liegen 3 helle Zimmer und das Badezimmer. Der Balkon ist von 2 Zimmern aus zugänglich.

Eine vor wenigen Jahren durchgeführte Renovierung umfasste insbesondere auch die Erneuerung der nunmehr wärmedämmenden Fenster.

Zur Aufbewahrung von Gartengeräten und Möbeln steht ein festes Holzhaus zur Verfügung.

Das Haus ist seit 2021 vermietet. Die aktuell vereinbarte Kaltmiete liegt bei € 2.900 monatlich. Das Mietverhältnis kann auf Wunsch gegen Ablösebetrag beendet werden.

Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

All about the location

Rottach-Egern ist besonders für seine herrliche Umgebund und sein vielfältiges Freizeitangebot bekannt. Die vielfältige Gastronomie und die renomierten Hotels verschiedener Preiskategorien locken Urlauber zum Wintersport. Wassersportler und Wanderer finden ein vielfältiges Angebot.

Nicht ohne Grund gilt das Tegernseer Tal und insbesondere Rottach-Egern als beliebtes Reiseziel für Erholungssuchende und Naturfreunde.

Nach dem Motto - Dort leben, wo Andere Urlaub machen - ist der Standort dieser Immobilie natürlich auch ein bei Jung und Alt äußerst beliebter Wohnort.

Besonderes Merkmal dieser Immobilie ist auch die ruhige und sonnige Lage, verbunden mit einer nahezu perfekten Infrastruktur.

Der nächste Badeplatz liegt nur wenige 100 Meter entfernt und ist bequem schnell erreichbar.

Die Lage des Hauses ermöglicht zudem bequem Einkäufe für den täglichen Bedarf auch ohne Auto. Öffentliche Verkehrsmittel, die eingebunden sind in den Münchner Verkehrsverbund (MVV), sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das vielfältige gastronomische Angebot von Rottach-Egern lässt sich bequem von Ihrem künftigen Wohnsitz aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Die bekannte Seestraße mit Ihren Geschäften Cafes und Restaurants liegt auch nur wenige Gehminuten entfernt.

Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 290.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernhard Stollreither

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com