Rottach-Egern – Rottach Egern

Sorházvégi ház gyönyöru kerttel, kiváló helyen, a tó közelében

VP azonosító: 25046021



VÉTELÁR: 1.450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 460 m²

VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Áttekintés

VP azonosító	25046021
Hasznos lakótér	ca. 135 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	1.450.000 EUR
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.03.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	290.6 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Az ingatlan





VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Az ingatlan





VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Az ingatlan





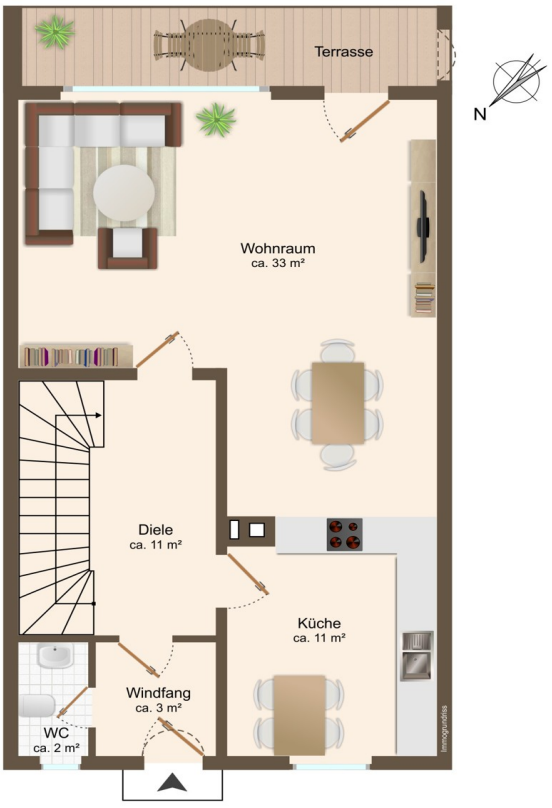
VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

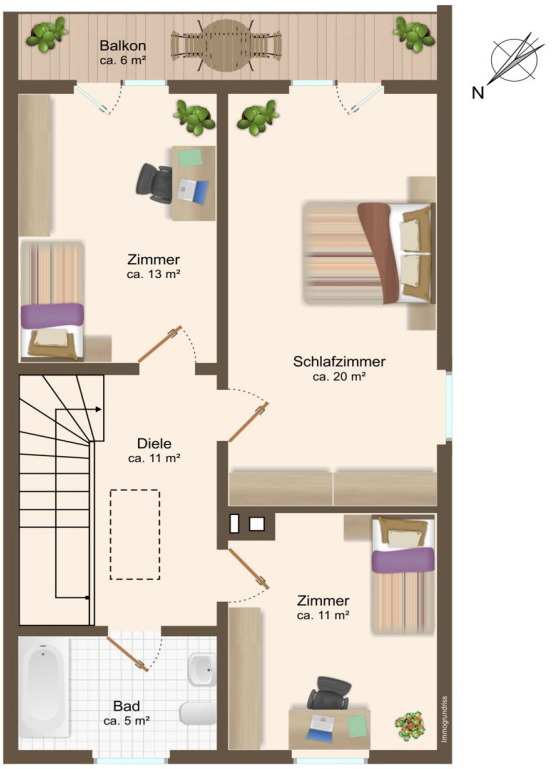
Az ingatlan

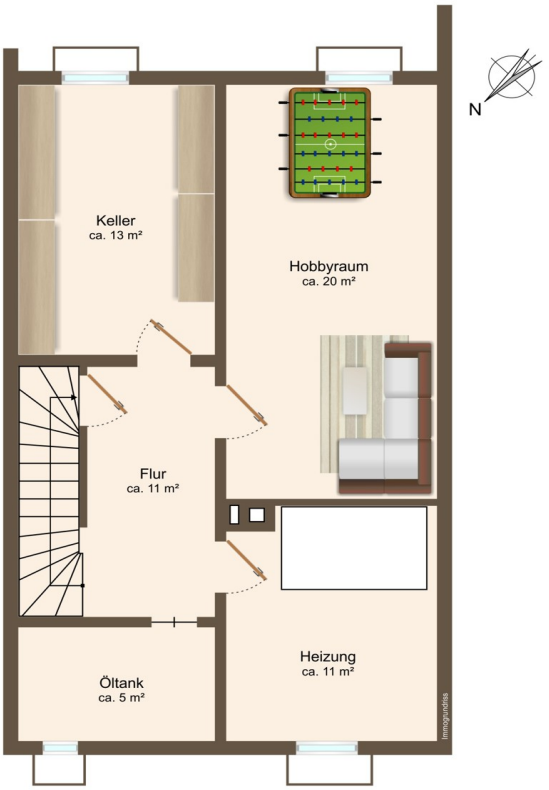


VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Alaprajzok




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernhard Stollreither

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com