Rottach-Egern – Rottach Egern

Casa a schiera con splendido giardino in posizione privilegiata vicino al lago

Codice oggetto: 25046021



PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 460 m²

Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25046021
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	290.6 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

La proprietà





Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

La proprietà





Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

La proprietà





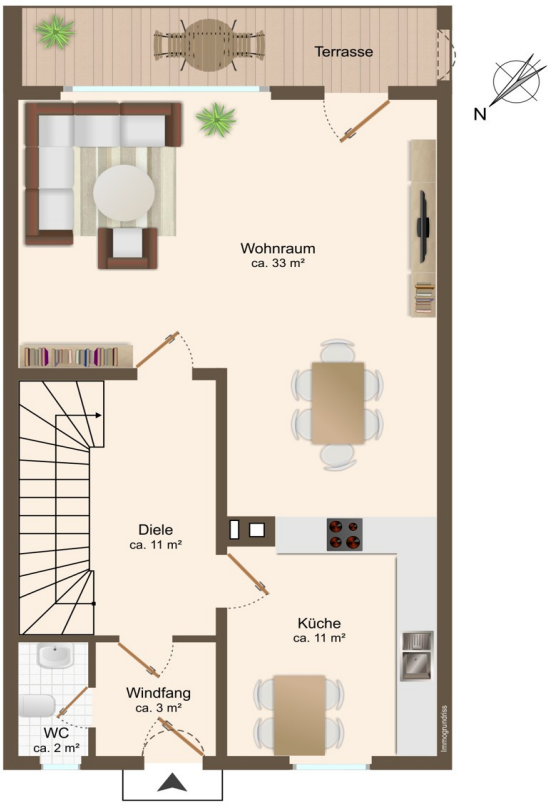
Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

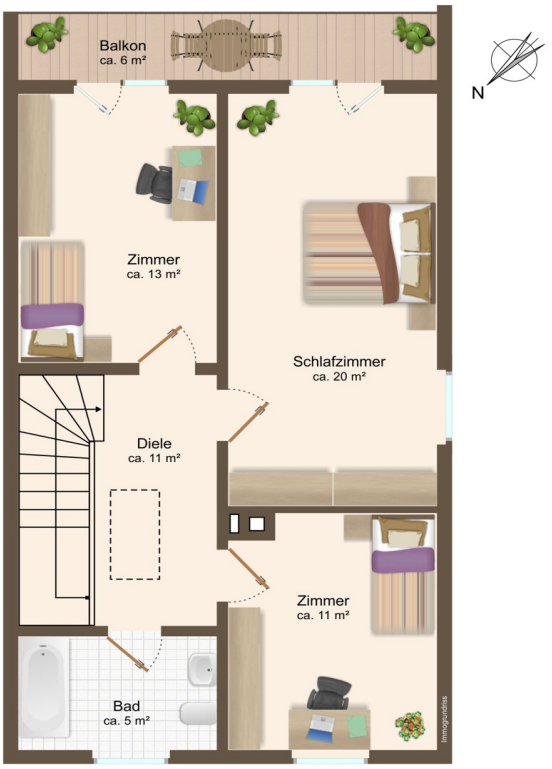
La proprietà

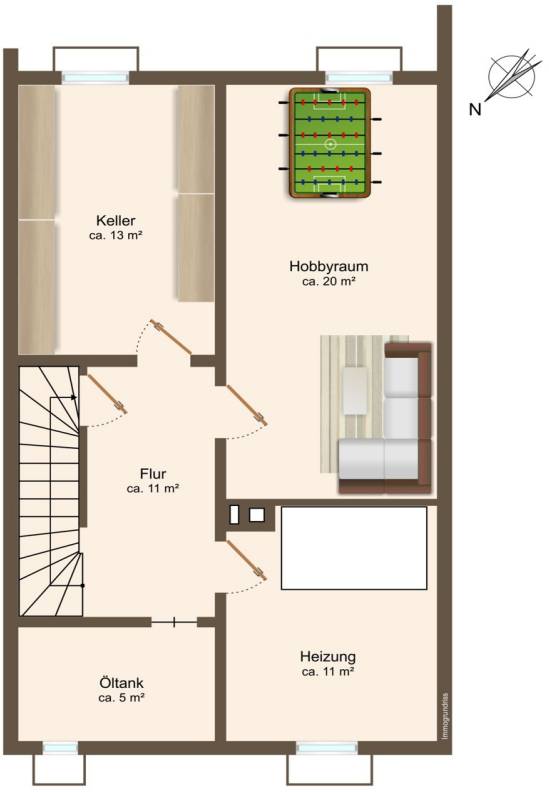


Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Planimetrie




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



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: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernhard Stollreither

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