Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Modernisierte Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Lage Wohnen wo andere Urlaub machen

Objektnummer: 26046007b



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 711 m²

Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

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

Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Auf einen Blick

Objektnummer	26046007b
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 125 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.07.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Die Immobilie





Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Die Immobilie





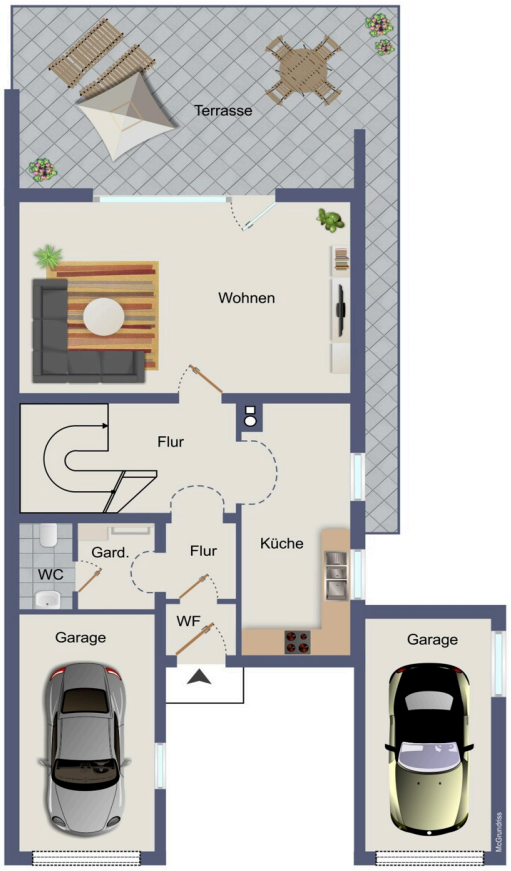
Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Die Immobilie

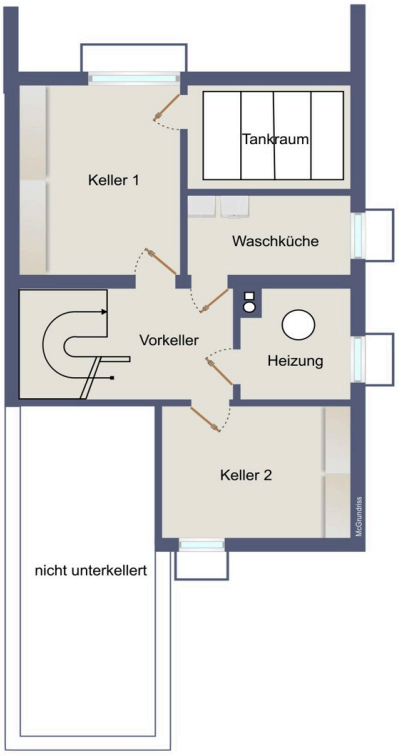


Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Grundrisse



Erdgeschoss



Kellergeschoss

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: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Ein erster Eindruck

In ruhiger sonniger Lage von Rottach-Egern zeigt sich diese Doppelhaushälfte mit einer Gelassenheit, die am Tegernsee selten geworden ist. Der Ortsteil Schorn gehört zu den gefragtesten Wohnbereichen am Tegernsee, nicht wegen lauter Gesten, sondern wegen seiner leisen Qualität: Abstand, Licht, Grün und der freie Blick auf die umliegenden Berge. Auf ca. 711 m² Grundstück steht ein Haus, das seinen Baujahrgang 1974 nicht versteckt, sondern durch die umfassende Erneuerung mit neuer Selbstverständlichkeit weiterführt.

Das Haus wurde 2026 komplett saniert und präsentiert sich heute in einem vollständig renovierten, gehobenen Zustand. In Zusammenarbeit mit einem Energieberater erfolgte eine energetische Optimierung, die dem Bestand spürbar zeitgemäße Substanz gibt. Die ca. 165 m² Wohnfläche verteilen sich auf 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Räume wirken geordnet und alltagstauglich, ohne kühl zu werden. Im Wohnzimmer ist ein Kaminanschluss vorbereitet, so dass ein Kachelofen oder ein offener Kamin den Raum künftig um eine besondere Wärmequelle ergänzen kann. Die Öl-Zentralheizung übernimmt die Versorgung des Hauses zuverlässig.

Zwei Balkone beziehungsweise Terrassen öffnen das Wohnen nach draußen. Der Garten hat eine angenehme Größe: groß genug für Abstand, Aufenthalt und Jahreszeiten, dabei nicht überladen. Ein Gartenhaus nimmt Geräte und alles auf, was draußen gebraucht wird. Am Vorplatz des Gartens ist bereits eine weitere kleine Lösung vorbereitet, etwa für ein separates Häuschen zur Unterbringung von Fahrrädern. So bleibt das Grundstück aufgeräumt, ohne dass der praktische Teil des Wohnens in den Vordergrund tritt.

Auch an die Fahrzeuge ist gedacht. 2 separate Garagen gehören zum Haus und fügen sich unaufgeregt in den Gesamtauftritt ein. Darüber hinaus hält das Haus Ausbaupotential im Dachgeschoss bereit. Dieser Bereich eröffnet eine stille Reserve, die dem Haus zusätzliche Perspektive gibt, ohne seinen heutigen Charakter zu überfrachten.

Schorn legt sich hier von seiner besten Seite vor die Tür: sonnig, ruhig, mit Bergen im Blick und dem Tegernsee-Gefühl, das nicht inszeniert werden muss. Nach der Sanierung steht dieses Haus klar im Heute, mit Platz, Substanz und einem Garten, der den Tag ganz selbstverständlich nach draußen verlängert.

Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Ausstattung und Details

Solider Ziegelbau aus den 70ern der 2026 von Grund auf kernsaniert worden ist.
In diesem Zusammenhang erfolgte auch in Abstimmung mit einem Energieberater eine energetische Optimierung des Gebäudes.
Zusätzliches Potential sehen wir im Ausbau des 35 m² großen Dachgeschosses.
Im Wohnzimmer gibt ein Kaminanschluss die Möglichkeit für einen Kachelofen oder einen offenen Kamin
Bei Austausch der vorhandenen Ölheizung gegen eine Gastherme ergibt sich die Erweiterung der Nutzfläche Kellergeschosses nach Herausnahme der Öltanks um ca. 15 m²
Ein Gartenhaus dient zur Unterbringung der Gartengeräte etc.
Am Vorplatz des Gartens ergibt sich die bereits vorbereitete Möglichkeit ein zusätzliches Häuschen für Fahrräder zu erstellen

Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – Rottach Egern

Alles zum Standort

Rottach-Egern verkörpert als exklusive Gemeinde am malerischen Tegernsee eine einzigartige Verbindung aus ländlichem Charme und erstklassiger Lebensqualität. Der Ort besticht durch ihre stabile Infrastruktur, eine hervorragende medizinische Versorgung und eine sichere, familienfreundliche Atmosphäre. Mit nur rund 6.000 Einwohnern bietet Rottach-Egern eine behagliche, überschaubare Gemeinschaft, die besonders von vermögenden Familien geschätzt wird, die Wert auf Sicherheit und eine nachhaltige Wertentwicklung legen. Die Nähe zu München ermöglicht eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit, während strenge Bauvorschriften und Naturschutz die Exklusivität und den Werterhalt der Immobilien sichern.

Der Ortsteil Rottach, als eine der begehrtesten Wohnlagen innerhalb der Gemeinde, überzeugt durch seine ruhige und diskrete Atmosphäre, die besonders Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Hier lebt man eingebettet mit hoher Lebensqualität. Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland und die strengen Bauvorgaben garantieren eine nachhaltige Wertstabilität, die für Familien eine langfristige Investition in ein behagliches Zuhause mit exklusivem Flair darstellt.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an hochwertigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur etwa neun Minuten erreichbar sind. Von der Grund- und Mittelschule bis hin zum Kindergarten St. Josef finden Kinder hier ideale Voraussetzungen für eine umfassende und liebevolle Förderung. Die medizinische Versorgung ist mit dem nahegelegenen Medizinischen Versorgungszentrum sowie mehreren Apotheken in nur sieben Minuten zu Fuß gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Sport- und Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie kulturelle Angebote wie das Kino am Tegernsee oder der Pfarrsaal, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Für genussvolle Momente laden charmante Cafés und Restaurants in einem Umkreis von nur wenigen Gehminuten zum Verweilen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in vier bis sechs Minuten Fußweg sichergestellt, die eine bequeme Mobilität innerhalb der Region ermöglichen.

Diese Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, sicherer Nachbarschaft und naturnaher Lage macht Rottach im Gemeindegebiet Rottach-Egern zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische, zukunftsorientierte Lebensgestaltung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – in einer der exklusivsten und zugleich herzlichsten Gemeinden am Tegernsee.

Objektnummer: 26046007b - 83700 Rottach-Egern / Schorn – 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