

Rottach-Egern – Rottach Egern

Tegernsee- Seeblick gewünscht ? Genießen Sie den bezaubernden Blick von Ihrer Terrasse

Objektnummer: 24046002K



www.von-poll.de

WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 509 m²

Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

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

Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Auf einen Blick

Objektnummer	24046002K
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	87.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie



Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE
WUNSCHFINANZIERUNG AUS
RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,24% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,16% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,42% p.a.	3,53% p.a.
10 Jahre	3,16% p.a.	3,24% p.a.
30 Jahre	3,64% p.a.	3,72% p.a.

Stand per 30.01.2024

Strome pflanzen
für Klima
GROW MY TREE

www.vp-finance.de

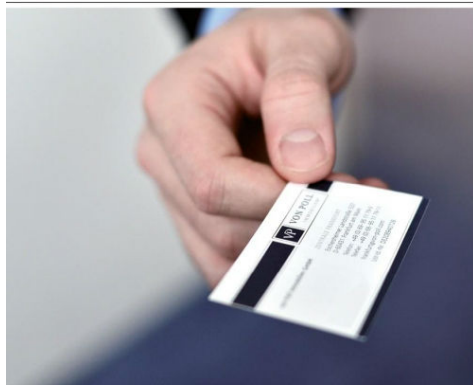
Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com



Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Die Immobilie



www.von-poll.de



www.von-poll.de

Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ein erster Eindruck

VORAB - INFORMATION Bei ernsthaftem Interesse senden wir Ihnen gerne das ausführliche Exposee SECRET SALE: Eine besondere Rarität in Rottach-Egern an der 1. Baureihe zum See. Das im bayerischen Landhausstil errichtete Haus steht inmitten einer großzügigen Parklandschaft mit See - und Bergblick. Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 mit einer Wohnfläche von ca. 215 m² und einem Grundstück von ca. 509 m². Das Objekt befindet sich in einer hervorragenden Lage und bietet ein angenehmes Wohnambiente. Beim Betreten des Hauses gelangt man in den großzügigen Wohnbereich, der mit einer Terrasse und einem atemberaubenden Seeblick aufwartet. Hier können Sie entspannen und das Panorama genießen. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und verfügt über einen Zugang zur Südterrasse, die zum Sonnenbaden einlädt. Das Grundstück bietet zudem genügend Platz für einen Garten, den Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Hier können Sie die warmen Sommerabende im Freien genießen oder einen Gemüsegarten anlegen. Die Lage der Immobilie ist ideal, denn sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Tegernsees. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, vielfältige Freizeitaktivitäten wie Segeln, Schwimmen oder Walken direkt vor der Haustür zu betreiben. Zudem befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung, sodass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, bequem erreichen können. Ein kurzer Fußweg, der nur von den privilegierten Bewohnern genutzt werden kann, führt zum Ausgang an den davor liegenden Badestrand. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein gepflegtes Haus mit einer hochwertigen Ausstattung und einer beeindruckenden Größe. Die Lage am Tegernsee bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem Objekt begeistern. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutzflächen für die ganze Familie.

Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ausstattung und Details

- Wohnbereich mit Terrasse und Seeblick und Zugang zum Tegernsee
- Essbereich mit Zugang zur Südterrasse
- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- Tiefgaragenplatz

Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Alles zum Standort

Rottach - Egern am Südende des Sees ist nicht ohne Grund der beliebteste und für Immobilienbesitzer wertvollste Wohnort im Tegernseer Tal. Die sehr guten Verkehrsanbindungen bieten für Pendler schnelle Wege nach Holzkirchen und nach München. Künftig wird der öffentliche Nahverkehr in der Region um den Tegernsee in den Münchner Verkehrsverbund MVV eingebunden. Wer Ruhe und Geborgenheit verbunden mit einer hervorragenden Infrastruktur sucht, wird hier seinen idealen Lebensmittelpunkt gefunden haben. Beispielsweise ist der nächste Vollsortimenter und der regionale Metzger in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Bewohner schätzen auch das vielseitige gastronomische Angebot bis zum Spitzenrestaurant mit Stern. Vom Standort dieser Immobilie aus fällt es leicht zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad dieses Angebot unbeschwert zu nutzen. Bekannt ist das breite sportliche Angebot, das das Tegernseer Tal sowohl im Sommer als auch im Winter zu bieten hat. Zwei attraktive Golfplätze und mehrere unweit gelegene Tennisplätze bieten Sportbegeisterten neben den verschiedenen Varianten des Wassersports im Sommer nicht nur Gelegenheit zur Freizeitgestaltung, sondern auch Rahmen für gesellschaftliches Leben. Rottach-Egern ist auch ein beliebter Einkaufsort. Neben den Dingen für den täglichen Bedarf gibt es auch zahlreiche Geschäfte und Boutiquen zum Beispiel für Bekleidung, Schmuck und Uhren. Die zu Fuß bequem erreichbare Seestraße ist eine renommierte Einkaufsstraße, in der einige bekannte Label vertreten sind. Die junge Generation erreicht sicher und bequem mit dem Ringbus die nahe gelegenen Schulen in Rottach - Egern und Tegernsee. Viele Familien schätzen das Angebot ihre Kinder vom Kindergarten, über die örtliche Grundschule bis zum renommierten Gymnasium gut für das Leben vorbereitet zu wissen.

Objektnummer: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24046002K - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com