Rottach-Egern – Rottach Egern

Wohnen in besonders bevorzugter Wohnlage von Rottach-Egern

CODE DU BIEN: 25046021

PRIX D'ACHAT: 1.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 460 m^2

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25046021
Surface habitable	ca. 135 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.600.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	290.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

La propriété

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

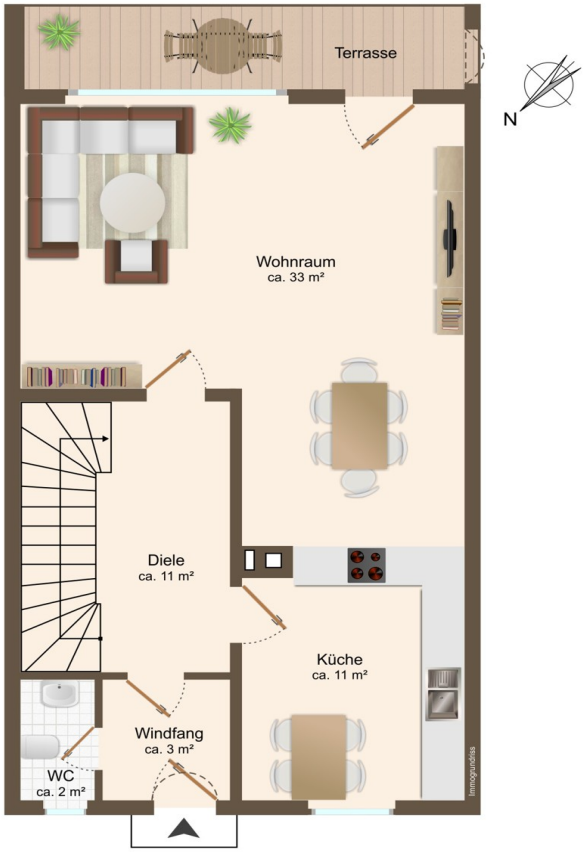
La propriété

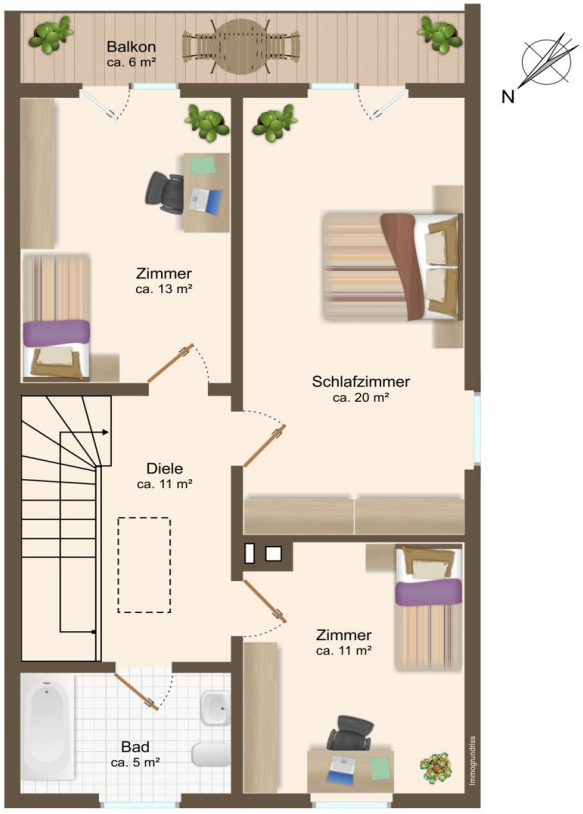
CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

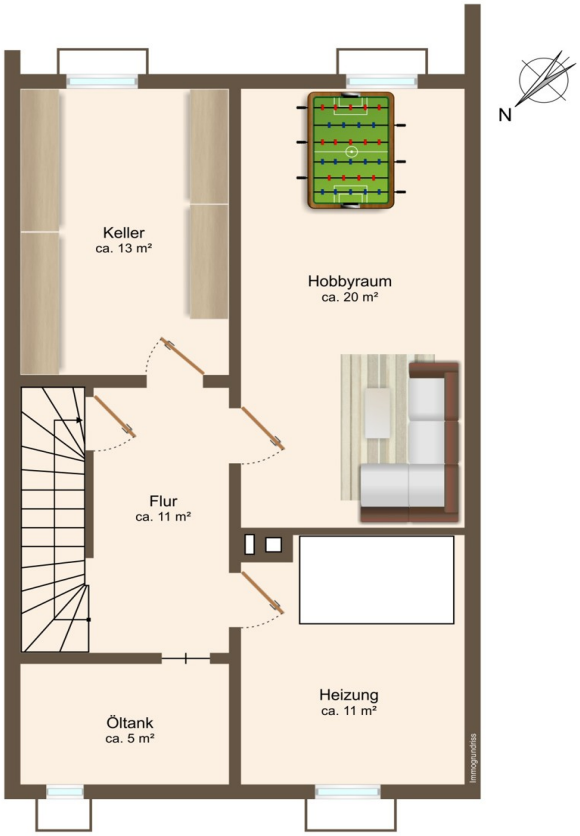
La propriété

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Plans d'étage




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
Immoplanner



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Une première 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. Die Einbauküche ist Eigentum der Mieterin und könnte gegebenenfalls bei Auszug der Mieterin abgelöst werden.

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25046021 - 83700 Rottach-Egern – Rottach Egern

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin von Holdt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com