



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Kensington-Exklusiv- Villa in Traumlage in Rottach-Egern am Tegernsee



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_686	<b>Stand vom:</b>	10.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	83700 Rottach-Egern / Weißach	<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	3.449.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,38 inkl.Mwst.
-------------------	----------------	-------------------	-----------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2031-02-22
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1973
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	158.50 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Jürgen Lenhardt
<b>Straße:</b>	Wolfratshausenstrasse 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0049 1726292601	<b>Faxnummer:</b>	089 54858080
<b>E-Mail:</b>	juergen.lenhardt@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses atemberaubende Einfamilienhaus in privilegierter Lage bietet ein einzigartiges Wohnenerlebnis auf höchstem Niveau. Das Haus wurde umfassend modernisiert und saniert, sodass es in neuem Glanz erstrahlt und höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Die Immobilie befindet sich in einer sonnigen und ruhigen Lage, die durch ihre Nähe zur Natur und dennoch gute Anbindung an städtische Annehmlichkeiten besticht. Ein idyllischer Bach fließt malerisch am Grundstück entlang und verleiht der Umgebung eine besondere Atmosphäre der Ruhe und Entspannung.

Das gesamte Haus ist mit hochwertigen, exklusiven Materialien ausgestattet. Vom edlen Natursteinboden bis hin zu maßgefertigten Einbauten wurden nur die besten Materialien verwendet, um ein luxuriöses Ambiente zu schaffen.

Die großzügige, moderne Küche ist ein Traum für jeden Hobbykoch. Mit modernsten Geräten ausgestattet und in einem eleganten, zeitlosen Design gehalten, lädt sie zum Kochen und Verweilen ein.

Die Böden aus hochwertigem Naturstein sorgen nicht nur für eine edle Optik, sondern auch für eine angenehme Haptik und Langlebigkeit. Sie erstrecken sich durch das gesamte Haus und unterstreichen den luxuriösen Charakter der Immobilie.

Das großzügige Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Der idyllische Bach, der am Anwesen entlangläuft, sorgt für eine einzigartige Atmosphäre und bietet einen wundervollen Rückzugsort in der Natur.

Das Haus verfügt über moderne technische Installationen und ist energetisch auf dem neuesten Stand. Die Kombination aus traditionellem Charme und modernster Ausstattung macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel.

## Lage:

---

Rottach-Egern ist eine malerische Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Miesbach in Bayern, Deutschland. Gelegen am südlichen Ufer des Tegernsees, zieht der Ort sowohl Natur- als auch Kulturliebhaber an. Die Region ist bekannt für ihre idyllische Landschaft, traditionellen bayerischen Charme und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier sind einige Details und Merkmale, die Rottach-Egern besonders auszeichnen:

### Geografische Lage und Natur

**Lage:** Rottach-Egern liegt etwa 50 Kilometer südlich von München in den bayerischen Voralpen. Die Nähe zu den Alpen und der Tegernsee bieten eine beeindruckende Kulisse.

**Tegernsee:** Der See ist ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Schwimmen und Angeln.

**Natur:** Die umliegende Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und Almwiesen. Die Region ist ideal für Wanderungen und Radtouren.

## Ausstattung:

---

- Modernisierung 2023
- 60qm großer Wohnbereich
- moderne Einbauküche
- 2 Bäder
- Gäste WC
- Natursteinböden
- Fußbodenheizung
- maßgefertigte Schreinereinbauten
- 1 Garage
- 3 Stellplätze
- große Südterrasse
- großer Südbalkon
- Kamin mit Heizkassette
- 2011 und 2012 saniert

## Sonstiges:

---

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilien bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Jürgen Lenhardt persönlich unter 0172 - 6292601 zur Verfügung.

Provisionshinweis: 2,38 % Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---

Außenansicht



Außenansicht mit Terrasse



Garten mit Blick Richtung Süden



Außenansicht mit Eingangsbereich



Außenansicht mit Bachlauf



Wohnzimmer aus Blickrichtung Küche



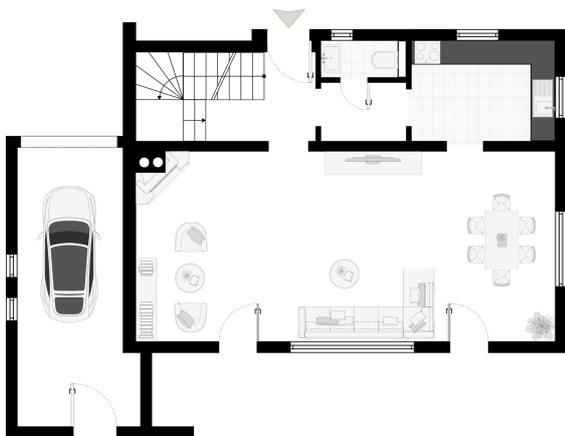
Küche



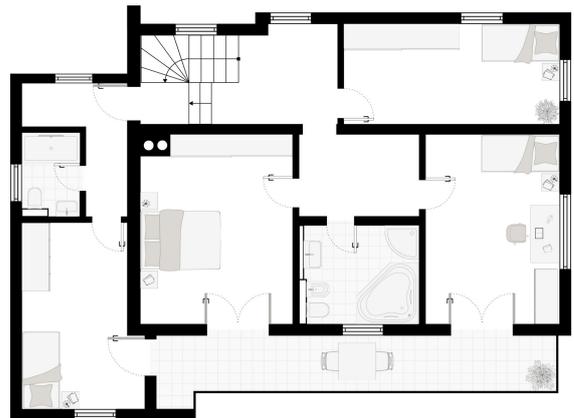
Gästezimmer



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss Keller

