



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Lichtdurchflutete Gartenwohnung in idyllischer, zentraler Lage von Rottach-Egern



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMSO_254	<b>Stand vom:</b>	29.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Ort:</b>	83700 Rottach-Egern	<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	501,00 €
<b>Provision:</b>	3,57		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2027-12-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1971
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	102.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Dorothea Kammerscheid	<b>Straße:</b>	Wolfratshausenstrasse 181
<b>Ort:</b>	81479 München	<b>Telefon:</b>	0049 1733573007
<b>E-Mail:</b>	dorothea.kammerscheid@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in dieser charmanten Erdgeschosswohnung in der malerischen Gemeinde Rottach-Egern! Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 88 Quadratmetern ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder als Ferienwohnung. Hier dürfen Sie Ihren Zweitwohnsitz anmelden.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Sie verfügt über zwei helle Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für Ruhe und Erholung bieten. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und sorgt für ein angenehmes Ambiente. Zusätzlich steht Ihnen ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung, das den Komfort für Ihre Besucher erhöht.

Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie nicht nur viel Tageslicht, sondern auch den direkten Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für kulinarische Kreationen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die idyllische Lage am Ufer der Weißach, die direkt am Grundstück vorbeifließt. Genießen Sie die beruhigenden Klänge des Wassers und die wunderschöne Natur rund um Ihr neues Zuhause. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, sei es beim Wandern, Radfahren oder einfach beim Entspannen am Wasser.

Diese Wohnung vereint gemütlichen Wohnkomfort mit einer traumhaften Lage in Rottach-Egern. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## 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:

---

- sehr gepflegte Wohnanlage
- großer Gemeinschaftsgarten
- Süd-Ost Terrasse

- 25 qm großer Wohn- Essbereich
  - gepflegte Einbauküche
  - 2 Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Doppelwaschbecken
  - Gäste WC
  - Abstellkammer
  - maßgefertigte Schreinereinbauten
  - Kellerabteil
  - gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum im Keller
  - 1 Tiefgaragenplatz
- Eine Anmeldung für den Zweitwohnsitz ist möglich

## Sonstiges:

---

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilie bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unsere Geschäftsführerin Frau Dorothea Kammerscheid persönlich unter 0173 35 73 007 zur Verfügung.

Provisionshinweis: 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB). Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

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

---

sonnige Gartenwohnung



großzügige Tiefgarageneinfahrt





Hausansicht von der Straße aus



sonniges Wohn- Esszimmer



gemütlicher Essplatz



geräumige Küche



heller Flur



taghelles Badezimmer





großes Elternschlafzimmer mit Zugang zur Terrasse



behagliches Gäste- oder Arbeitszimmer



schönes Gäste WC



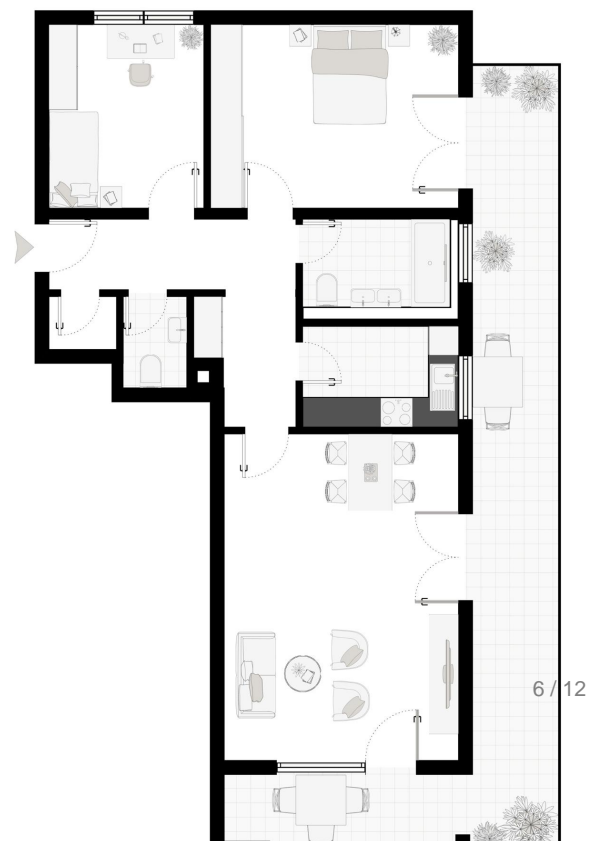
großer Terrassenbereich



großräumige Tiefgarage



Grundriss





AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_68\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_58\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_59\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_55\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_56\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_51\_20x30cm





AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_52\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_49\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_43\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_48\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_37\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_40\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_35\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_27\_20x30cm





AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_22\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_23\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_25\_20x30cm



Helles Badezimmer mit Fenster



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_21\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_17\_20x30cm





AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_18\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_10\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_13\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_15\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_07\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_08\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_03\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_04\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_05\_20x30cm



AS\_Enzian9\_+@PWB0824\_06\_20x30cm

