

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rottach-Egern

Exklusive 3 Zi. Whg in Rottach-Egern



Objekt-Nr. OM-322051

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:
Marcel Link
Mobil: 01525 2169425

83700 Rottach-Egern
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Gartenwohnung, ein Erstbezug nach umfassender Sanierung, bietet luxuriösen Wohnkomfort in einer ruhigen und naturnahen Lage am malerischen Tegernsee. Die lichtdurchflutete Wohnung im Erdgeschoss besticht durch ihre gehobene Innenausstattung und ist ab sofort verfügbar.

Auf einer Wohnfläche von ca. 75 m² erwarten Sie ein großzügiger

Wohn- und Essbereich mit offener Küche, zwei helle Schlafzimmer sowie ein separates Gäste-WC. Das stilvoll gestaltete Badezimmer und die durchdachte Raumaufteilung bieten höchsten Wohnkomfort. Ergänzend dazu verfügt die

Wohnung über ein wohnlich ausgebauten Untergeschoss mit einem zusätzlichen Wohnraum, Wellness-Bad und Ankleidebereich, der viel Raum für Entspannung bietet.

Hochwertige Materialien wie geöltes, handgehobeltes Eichenparkett und puristisches, modernes Baddesign mit erstklassigen Sanitäröbjekten schaffen ein luxuriöses Wohlfühlambiente. Ein besonderes Highlight ist die große

Glasschiebetür, die zur sonnigen Terrasse und in den eigenen Garten führt – der perfekte Ort, um die Natur zu genießen und zu

entspannen.

Zusätzlich stehen Ihnen ein privater Stellplatz und ein Kellerraum zur Verfügung, die dieses erstklassige Angebot abrunden. Diese exklusive Immobilie vereint modernes Design, hochwertigste Ausstattung und eine traumhafte Lage.

Ausstattung

- optimal als Ferienwohnung geeignet
- Oder zur Vermietung als Ferienwohnung
- Große Terrasse nach Süden und Westen
- Großer eigener Privatgarten
- Echtholzparkett Landhausdiele handgehobelt Natur Rustikal in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC)
- Komplette neue Kunststofffenster mit 3-fachWärmeschutzverglasung
- Neue große Hebe-Schiebetüre mit 3-fach-Wärmeschutzglas
- Neue Rollläden
- Neue Elektrik mit Schalterprogramm Jung LS990
- Hauptbad gestaltet mit hochwertigen Feinstein, Raindance
Kopfbrause, ebenerdige Dusche, Badewanne, DesignHandtuchheizkörper, Waschtisch, Wandspiegel, WC und eingebauten LED Spots in den Nischen
- Gäste-WC analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken und WC
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Kellerraum
- Tiefgaragen Einzelstellplatz
- Toplage und absolut Ruhig gelegen
- Ideal als Ferienwohnung geeignet

- Kann auch als Vermietung für Ferienwohnung genutzt werden Dieses Jahr wurde das Dach erneuert nach EnEv. Hier wurden bereits alle Kosten übernommen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die helle Wohnung liegt ruhig und nur wenige Gehminuten vom Ortskern Rottach-Egern und der Seepromenade entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, charmante Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs, charmante Cafés und hervorragende Restaurants, Ärzte, Apotheken und örtliche

Einrichtungen können bequem zu Fuß, oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Zudem hält auch der Bus in unmittelbarer Nähe zur Haustüre und durch eine optimale Infrastruktur gelangen Sie zu jeder Zeit schnell mit dem Auto in die Münchner Innenstadt, oder wahlweise ins nahe gelegene Österreich. Diverse

Freizeit und Sportmöglichkeiten, wie z.B. das Wintersportgebiet „Sutten“, Tennis- und Segelvereine, sowie Golfplätze und wunderschöne Wanderwege sind zügig erreichbar und bieten zu jeder Jahreszeit ein Höchstmaß an Erholung und Lebensqualität. Welche Aktivität auch immer Ihren Gefallen findet – für einen

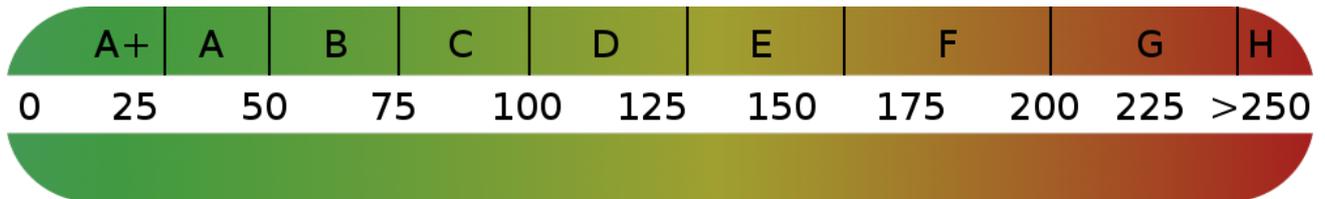
hohen Freizeitwert wohnt es sich hier ideal.

Infrastruktur:

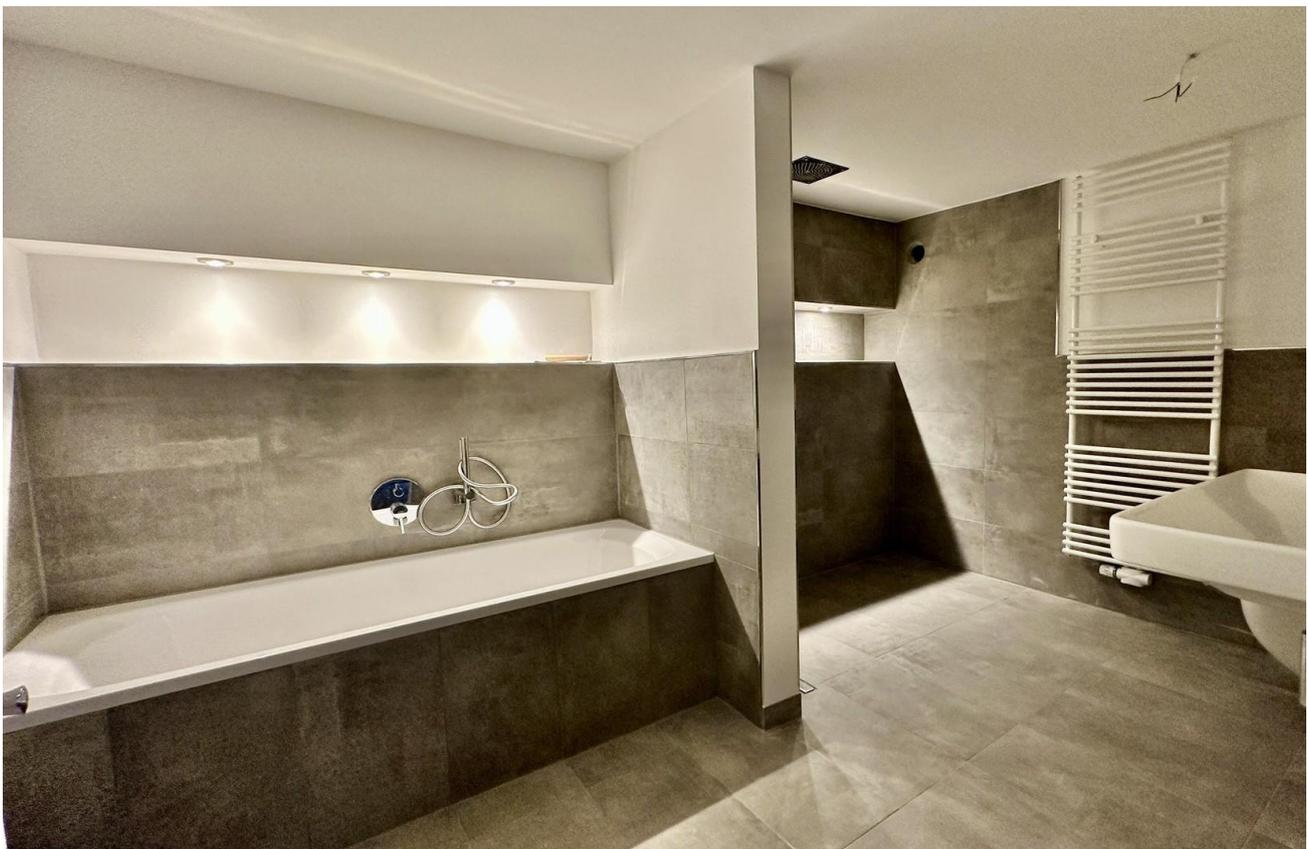
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Masterbad

Exposé - Galerie



Bad visualisiert



Wohnen-Essen

Exposé - Galerie



Wohnen-Essen

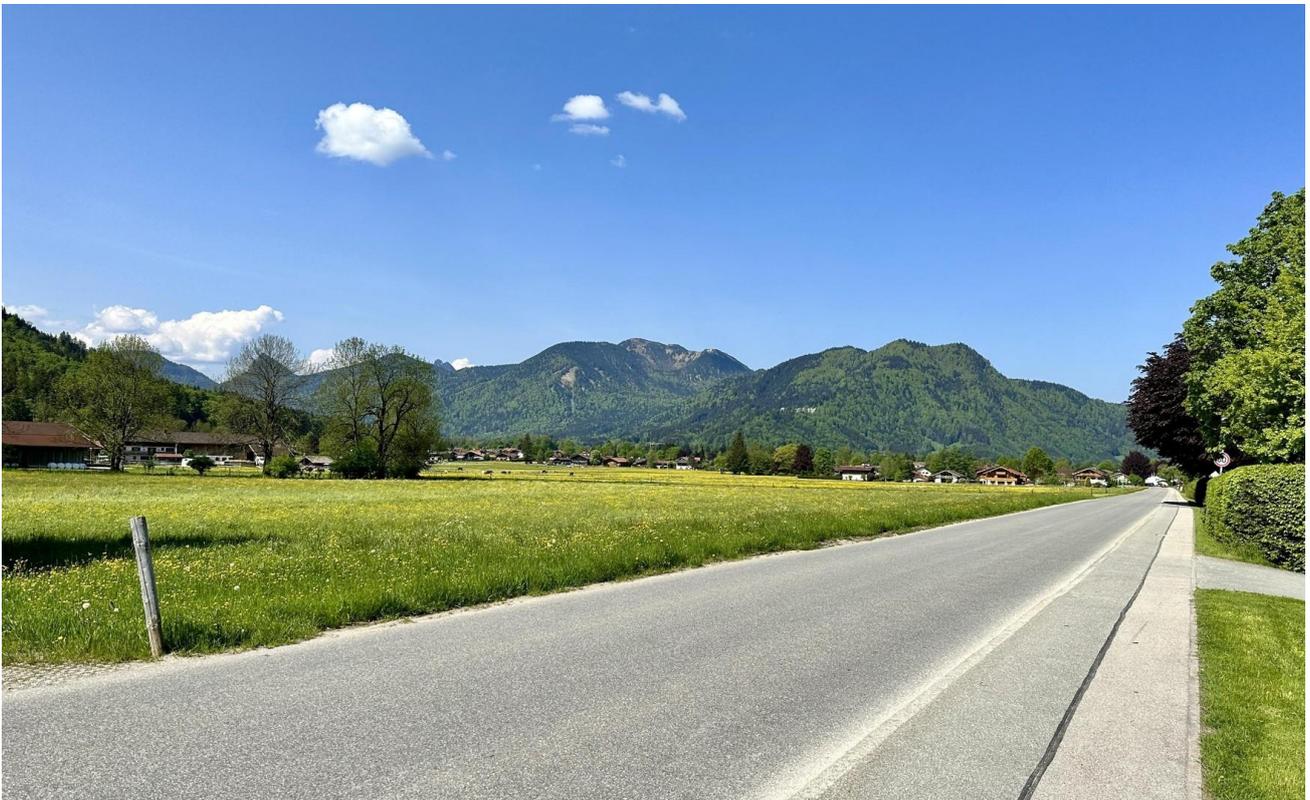


Garten

Exposé - Galerie



Zimmer



Umgebung

Exposé - Grundrisse

