Exposé

Einfamilienhaus in Rottach-Egern

Top-Preis: Landhaus in absolut ruhiger, aber dennoch zentrumsnaher Lage von Rottach-Egern

Objekt-Nr. OM-272507

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.490.000 €**

Mobil: 0160 8844200

83700 Rottach-Egern
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	979,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	235,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das schöne Landhaus liegt traumhaft in einer absolut ruhigen, aber dennoch zentrumsnahen Wohngegend von Rottach-Egern. Das Haus steht auf einem 979 qm großen sonnigen, rundum eingewachsenen Grundstück und bietet neben einer herrlichen Südterrasse mit tollem Blick auf die umliegende Bergwelt auch einen beheizbaren Außenpool.

Wer dennoch einen Neubau realisieren möchte, kann auf einen genehmigten Bauvorbescheid für ein Einfamilienhaus mit 14,5m x 11,0m zurückgreifen, der je nach Wunsch eine noch größere Grundfläche ermöglicht. Alternativ ist auch ein Zweifamilienhaus oder Doppelhaus denkbar.

Das bestehende Haus besteht aus zwei großzügigen Wohnetagen mit überdurchschnittlich hohen Räumen im EG (2,6 m) bzw. OG (2,4 m) sowie einem Kellergeschoss und würde durch geringfügige bauliche Veränderungen auch viel Platz für zwei Generationen bieten.

Das Haus wurde laufend renoviert und Instand gehalten; damit ist es auch sofort beziehbar. Gleichwohl lassen sich mit überschaubarem Aufwand individuelle Wohnwünsche realisieren.

Das Haus kann auch als Zweitwohnsitz genutzt werden. Das nachbarschaftliche Umfeld ist zudem ausgesprochen angenehm.

Ausstattung

- 2 Kachelöfen sowie 1 Kochherd mit Scheitholz in der Küche

- Miele Küchengeräte

- Parkett- und Natursteinböden

- elektrisches Gartentor mit repräsentativer Zufahrt

- Freisitz (Parabluie)

- elektrische Rollläden

- Kellertreppenüberdachung

- 1 Garage sowie 3 weitere Kfz-Stellplätze

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Auf dem Grundstück befinden sich neben der Einzelgarage drei weitere Stellplätze sowie eine Baugenehmigung für einen Carport mit zwei Stellplätzen.

Das Haus ist nach Absprache flexibel verfügbar.

Lage

Die bevorzugte, unwiederbringliche Lage des Grundstücks zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass man über den ganzen Tag hinweg die Sonne genießen kann. Das ist im Tegernseer Tal nicht selbstverständlich.

Des Weiteren besticht das Grundstück durch einen wunderschönen Blick auf die umliegende Bergwelt.

Die Ortsmitte von Rottach-Egern mit Apotheken, Eisdiele, Supermärkte sowie sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Tegernsee sowie der Fluss Weissach sind ebenfalls fußläufig gut erreichbar.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel