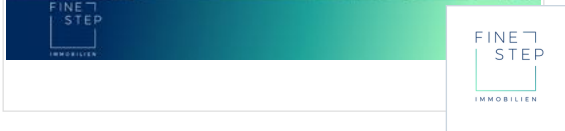


Immo Scout24 Traumhafte 5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Garten zum
Erstbezug nach Renovierung

Scout-ID: 122943852 Objekt-Nr.: 100083 <https://www.immobilienscout24.de/expose/122943852>



Adresse

Steinfeldstr. 1, 83700 Rottach-Egern, Miesbach (Kreis)

Anbieter

Herr Dirk Elsner
Finestep Immobilien GmbH
Humboldtstraße 8
81543 München
Mobil: 0172 8191384
<http://www.finestep.de>



Kundenbewertung:
4,6 Sterne

Meine Notiz!

Objektdetails

[- Ausblenden](#)

1.499.000 €

Kaufpreis

5

Zi.

156 m²

Wohnfläche ca.

[Online-Besichtigung](#) [Balkon/ Terrasse](#) [Keller](#)

Wohnungstyp **Terrassenwohnung**

Etage **0 von 2**

Wohnfläche ca. **156 m²**

Zimmer **5**

Schlafzimmer **4**

Badezimmer **2**

Garage/ Stellplatz **Tiefgarage**

Anzahl Garage/
Stellplatz **2**

Kosten

Kaufpreis **1.499.000 €**

Hausgeld **714 €**

Garage/ Stellplatz-
Kaufpreis **40.000 €**

Provision für Käufer **3,48% des
Kaufpreises inkl.**

MwSt.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer u. übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Provision in Höhe von 3,48 % inkl. 16 % gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und sofort zur Zahlung fällig.

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr **1967**

Objektzustand **Erstbezug nach Sanierung**

Qualität der Ausstattung **Gehoben**

Heizungsart **Zentralheizung**

Wesentliche
Energieträger **Öl**

Energieausweis **liegt vor**

Energieausweistyp **Verbrauchsausweis**

Energieeffizienzklasse **B**

Endenergieverbrauch **50 kWh/(m²*a)**

Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG DER 2020 VOLLSTÄNDIG RENOVIERTEN 5-ZIMMER WOHNUNG IM ÜBERBLICK:

- Erneuerte Elektroverteilung und Sanitärinstallation
- TV- und LAN-Anschlüsse in allen Zimmern
- Neue Fenster mit Isolierverglasung
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Echtholzparket (Eiche) in Dielenform
- Neue Treppe zwischen EG und OG mit modernem Geländer
- Großzügiger Küchenbereich mit allen Anschlussmöglichkeiten
- Elektrische Rollläden mit App-Steuerung
- Modernisierte Bäder mit Designer-Fliesen und namhaften Armaturen
- Master-Bad mit Wanne und Regendusche
- Beide Bäder mit Wanne, Fenster, Handtuchheizkörper und Audio-Boxen, LED-Spiegelbeleuchtung
- Moderne großformatige Fliesen in den Bädern und namhafte Designer-Armaturen
- Ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Großzügige Terrasse und Balkon nach Süden und Westen ausgerichtet mit Blick in die Berge
- Außenbeleuchtung auf Terrasse und Balkon
- Markise auf der Süd-Terrasse
- Idyllischer und liebevoll angelegter Garten
- Großes Schwimmbad für die Bewohner
- Beheizte TG-Zufahrt
- Zwei komfortable Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage
- Sauna mit Dusche und Ruhebereich im Untergeschoss
- Weinkeller im Untergeschoss
- Ausgebauter und beheizter Hobbyraum (für Heimkino vorbereitet)
- Separater Eingang im OG vorhanden (Trennung OG als eigene Wohnung möglich)
- uvm.

Lage

Am Südufer des Tegernsees liegt idyllisch vor einer imposanten Bergkulisse der Ort Rottach-Egern. In der prachtvollen Seestraße, der Flaniermeile Rottach-Egerns, finden sich erstklassige und elegante Hotels, (Sterne)-Restaurants, edle Boutiquen sowie exklusive Wellness- und Schönheitsangebote, wie die erste Schönheitsfarm Europas Gertraud Gruber.

Die beiden markantesten Wahrzeichen des Ortes, der Malerwinkel in der Egerner Bucht, der schon Maler, Dichter und Komponisten für ihre Werke inspirierte und der Tegernseer Hausberg, der über 1.700 Meter hohe Wallberg, laden zu ausgiebigen Spaziergängen und anspruchsvollen Wandertouren ein. Auch ist der Wallberg beliebter Startpunkt von Paraglidern, die die günstige Windlage am Tegernsee nutzen. Schlittenfahrer und Rodler gelangen hier am Wallberg auf Deutschlands längster Naturrodelbahn mit über 6 km Länge, die mit einer Bergbahn erreichbar ist, rasant ins Tal.

Neben hochkarätigen und innovativen Angeboten spielt die Kultur und Tradition in Rottach-Egern eine wichtige Rolle. Alljährlich findet im Spätherbst der Almabtrieb statt. Am letzten Sonntag im August wird jährlich der traditionelle Rosstag zelebriert, bei dem festlich geschmückte Kutschen, Rösser und Reiter durch den Ort ziehen.

Quelle: www.gemeinde.rottach-egern.de

Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an.

Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Provision in Höhe von 3,48 % inkl. 16 % gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und sofort zur Zahlung fällig.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Bilder

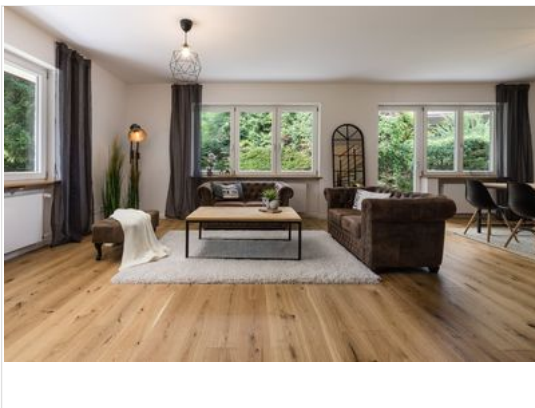
[— Ausblenden](#)



Steinfeldstr. 1, EG+OG



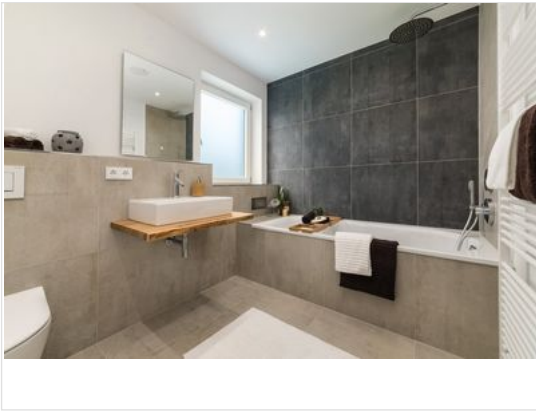
Essbereich



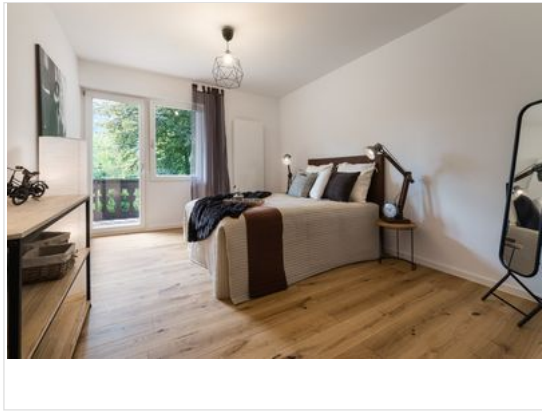
Wohnbereich



Küche



Bad im Erdgeschoss



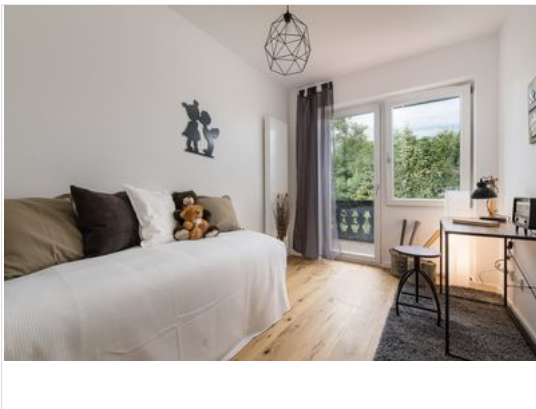
Schlafzimmer



Kinderzimmer



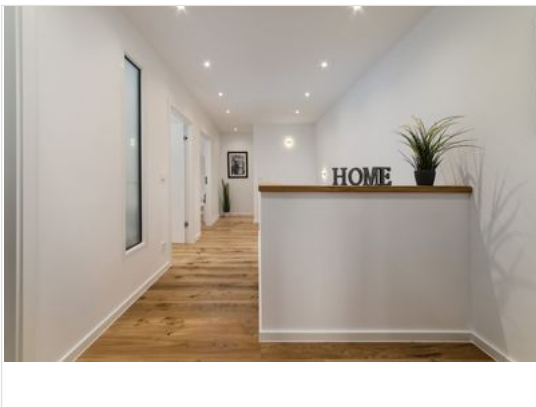
Arbeitszimmer



Gästezimmer



Bad mit Wanne und Dusche



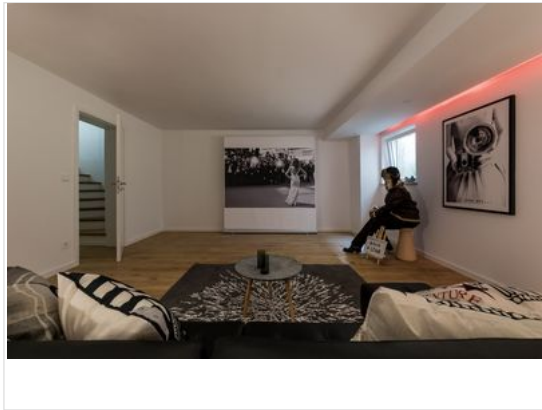
Flur Obergeschoss



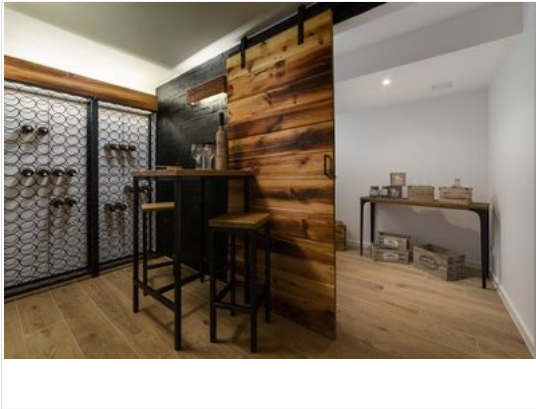
Makrolage



Mikrolage



Hobbyraum für Heimkino



Weinkeller



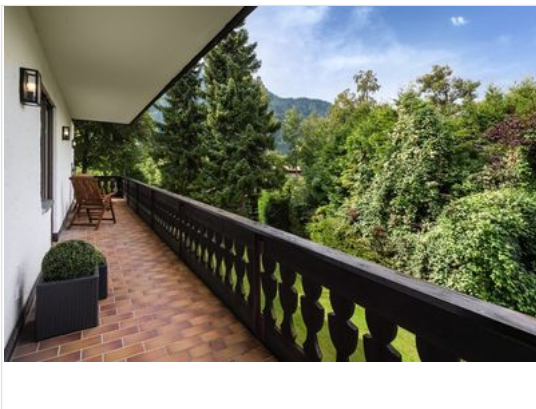
Terrasse Süd



Garten



Balkon



estateImage8057927293531946118



Außenansicht

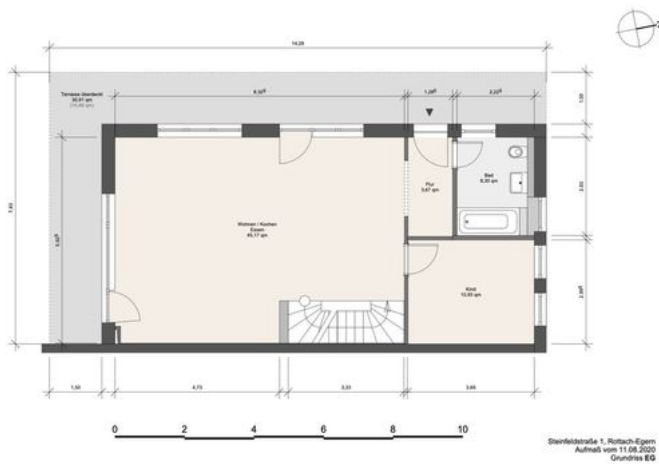


Zufahrt

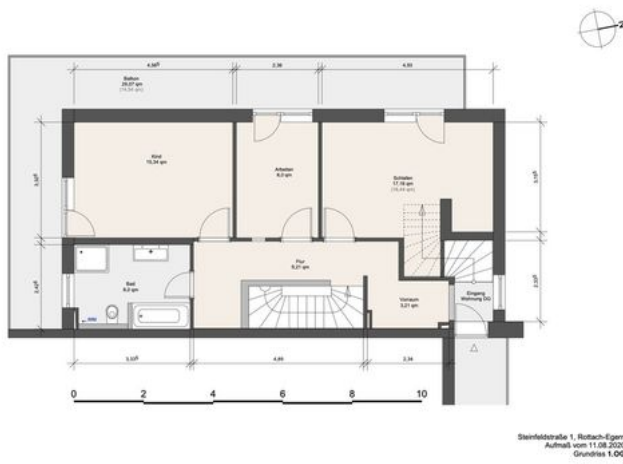
Grundrisse

— Ausblenden

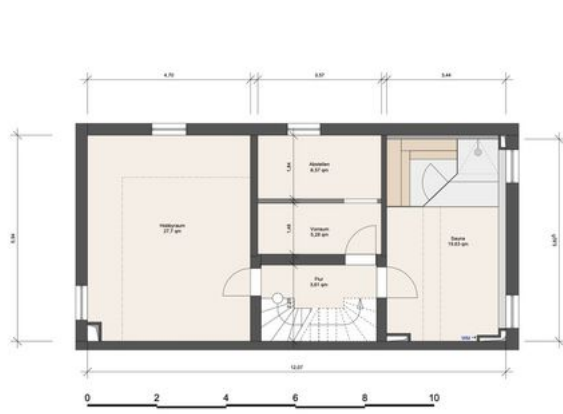
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG



Steinfeldstraße 1, Rottach-Egern
Aufmaß vom 11.08.2020
Grundriss UG

Karte

[- Ausblenden](#)

