

„Wohnen im alten Kino“ 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Rottach-Egern



Blick vom Balkon

Wohnfläche	rund 78 m ²
Lage	1. Obergeschoß mit separatem Eingang
Zimmer	großzügiger Flur- und Eingangsbereich, Wohn- und Eßzimmer mit Pelletofen, Einbauküche mit Elektrogeräten, Dusche / WC, Schlafzimmer, Balkon mit Wallbergblick, Stellplatz, Abstellfläche im Dachboden
Monatliche Kaltmiete	€ 1.390,00
Kfz-Stellplatz	€ 50,00
Betriebs- und Nebenkosten	€ <u>155,00</u>
Monatliche Gesamtmiete	€ 1.595,00

Zu Beginn beziehungsweise vor Übergabe der Wohnung ist eine Mietsicherheit in Höhe von drei Nettomonatsmieten – sprich in Höhe von € 4.320,00 – zu leisten.

Lage

Rottach-Egern, eine Gemeinde mit rund 5.500 Einwohnern, liegt im Tegernseer Tal, am Südufer des schönsten Sees der Welt, dem Tegernsee.

Das Tegernseer Tal ist neben der Nähe zu München und Salzburg und der sehr guten Verkehrsanbindung auch wegen des hohen Freizeitangebotes interessant.

Die Immobilie selbst liegt zentral, unweit des Sees. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Der See und die Seestraße mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und dem hohen gastronomischen Angebot liegen im wahrsten Sinne des Wortes vor der Haustür. Gleiches gilt für die Freizeitmöglichkeiten (Tennis, Reiten, Segeln, Skifahren, Wandern, Golfen etc.) sowie die nächstgelegenen Wald- und Wiesenwege.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt etwa 100 m von der Wohnung entfernt.

Der Bahnhof von Tegernsee oder Gmund (Bayerische Oberland Bahn mit direkter Verbindung nach München, über Holzkirchen auch nach Rosenheim/Salzburg, Schliersee/Neuhaus und Lenggries) erreicht man mit dem Pkw in jeweils rund 5 Minuten.

Die Autobahnanbindung Holzkirchen (A8) in Richtung München und Salzburg liegt nur ca. 25 km, also rund 35 Minuten, entfernt.

Objekt

Die helle und gemütliche 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines Wohn-Geschäftshauses mit 3 Parteien.

Die Wohnung ist über einen separaten Eingang von der Seestraße aus zugänglich.

Über eine schöne alte Holzterrasse erreicht man den großzügigen Flur- und Eingangsbereich vom dem auch der Speicher über eine Klappterrasse erreichbar ist.

Das großzügige und helle Wohn- und Eßzimmer ist nach Süden und Osten ausgerichtet und wird besonders gemütlich durch den vom Vermieter eingebrachten Pellet-Kaminofen.

Die Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche nebst Geräten ausgestattet. Von der Küche aus ist der Balkon zu begehen, der einen schönen Wallbergblick bietet und zum Morgenkaffee in der Sonne einlädt.

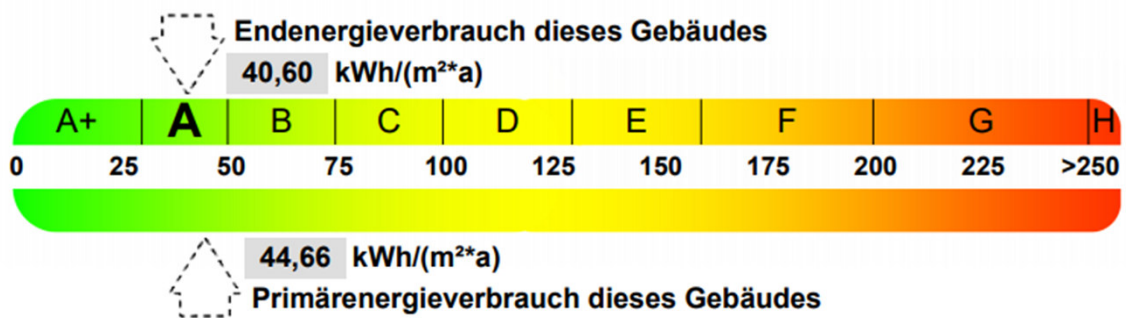
Das Bad mit Dusche und WC wurde vor kurzer Zeit saniert, ist hell gefliest und verfügt über einen Waschmaschinenanschluß.

Das große und helle Schlafzimmer ist auf zwei Ebenen aufgeteilt und bietet eine Vielzahl von verschiedenen Stellflächen und -möglichkeiten.

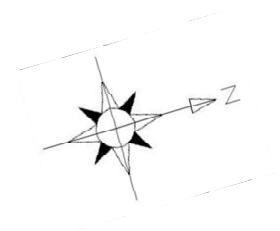
Ein Pkw-Stellplatz im Innenhof kann angemietet werden.

Energieausweis

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum:	05.06.2022
Gültig bis:	04.06.2032
Baujahr des Gebäudes:	1936
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	40,60 kWh / (m ² a)



Grundriss der Wohnung





Wir führen ausschließlich Einzelbesichtigungen, nach wie vor unter Einhaltung der Hygienerichtlinien und den geforderten Abstandsregeln, durch. Virtuelle Besichtigungen und Videobesichtigungen können auf Anfrage erfolgen.

Sämtliche Bilder und Dokumente in diesem Exposé sind unser Eigentum und dürfen nicht durch Dritte verwendet beziehungsweise an Dritte weitergegeben werden.

Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.

Diese Immobilie wird im exklusiven Alleinauftrag angeboten.



be | immobilien . Carl-Miller-Weg 29 . 83700 Rottach-Weißach
Telefon 08022 . 663 99 05 - Telefax 08022 . 663 99 06 - Mobil 0172 . 824 66 13
Email info@be-immo.de



Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Mit Verwendung unserer Angebote, insbesondere einer diesbezüglichen Kontaktaufnahme, kommt zwischen be | immobilien (im Folgenden: Makler) und dem Interessenten (im Folgenden: Kunde) ein Maklervertrag zustande, für den die folgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten:

1. Angebote

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers beziehungsweise des Vermieters. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

2. Maklerprovision

Bis zum Erwerb einer Immobilie arbeitet der Makler für den Kunden kostenfrei. Erst mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis beziehungsweise die Vermittlung eine Maklerprovision aus dem Gesamtkaufpreis. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb gleich, wie beispielsweise Zuschlag bei einer Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils etc. be | immobilien ist uneingeschränkt berechtigt - auch provisionspflichtig - für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.

3. Vorkenntnis

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, sollte dies der Kunde spätestens innerhalb von 5 Tagen mit Angabe der Informationsquelle schriftlich mitteilen und die Vorkenntnis auf Verlangen des Maklers belegen.

4. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen des Maklers über ein Objekt sind vertraulich und ausschließlich für den Kunden persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen dieses Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so schuldet der Kunde Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision zuzüglich Mehrwertsteuer.

5. Haftung

be | immobilien haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

6. Datenschutz

Der Kunde willigt ein, daß der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Dritte übermittelt.

7. Salvatorische Klausel / Schriftform

Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen bleiben die übrigen davon unberührt und werden durch wirksame mit gleichem oder ähnlichem Regelungsgehalt ersetzt. Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages oder dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

(Stand März 2020)