

5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei großzügigen Balkonen in Rottach-Egern



Wohnfläche	rund 178 m ²
Lage	Dachgeschoss (2. Obergeschoss)
Zimmer	großzügiges Wohn- /Esszimmer mit Kamin und Süd-/West-Balkon, Küche, Speisekammer, 2 Schlafzimmer mit Nord-/Ost-Balkon, 2 Büro- / Gästezimmer, Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Keller, Garage
Besonderheit	die Wohnung ist aktuell vermietet
Käuferprovision	2,38 % inkl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis
Kaufpreis Wohnung	€ 975.000,00
Kaufpreis (Einzel-) Garage	€ <u>25.000,00</u>
Kaufpreis Gesamt	€ 1.000.000,00

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.

Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe, der See und die Seestraße mit ihren diversen Einkaufsmöglichkeiten und dem hohen gastronomischen Angebot erreichen Sie fußläufig in ca. 10 Minuten. Sie können also getrost das Auto stehen lassen.

Die Freizeitmöglichkeiten (Tennis, Reiten, Segeln, Skifahren, Wandern, Golfen etc.) sowie die nächstgelegenen Wald- und Wiesenwege liegen wortwörtlich direkt vor der Haustüre.

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 10 Minuten.

Die Autobahnanbindung Holzkirchen (A8) in Richtung München und Salzburg liegt nur ca. 25 km entfernt.

Objekt

Die hier angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in einem zentral gelegenen Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Einheiten, Baujahr 1978.

Über das Treppenhaus kommt man in die großzügige 5-Zimmer-Wohnung, die das gesamte Dachgeschoss / 2. Obergeschoss einnimmt – Sie haben also keinen Nachbarn neben sich.

Im Uhrzeigersinn geht linker Hand eines der beiden kleineren Büro-/Gästezimmer ab, in direkter Verlängerung des Flures liegt links das Kinderzimmer mit rund 23 m², rechts das Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank mit fast 33 m². Von beiden Zimmern aus ist der große Nord-/West-Balkon zugänglich.

Das Badezimmer mit Badewanne/Dusche/WC - zeitlos in verschiedenen Grautönen gefliest –, das Gäste-WC sowie das zweite kleinere Büro- / Gästezimmer sind vom Flur aus zu erreichen. Leicht zurückversetzt kann man direkt in die Küche gehen, von wo aus man in die Speisekammer aber auch direkt ins Wohn- und Esszimmer gehen kann.

Das Wohn- und Esszimmer besticht durch seinen offenen Dachstuhl und der damit verbundenen Raumhöhe. Über die großzügige Glasfront mit Fenster- und Türelementen zum Süd-/West-Balkon hat man ein wunderschönes Licht im Wohnraum. Dies in Kombination mit dem offenen Kamin bringt eine charmante Gemütlichkeit mit sich.

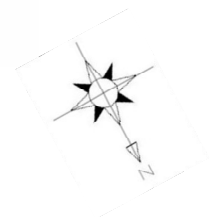
In den Wohn- und Flurbereichen liegt Dielenboden; in Bad und WC zeitloser Fliesenboden.

In den kleineren Zimmern und der Küche sind Dachflächenfenster eingebaut. In den letzten Jahren wurden diverse Renovierungs- / Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Holzdecke sowie die Türen sind weiß gestrichen worden.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Kellerraum; die zur Wohnung gehörende Einzelgarage liegt hinterhalb des Hauses.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Grundriss



Wohnfläche

Wohn- / Esszimmer	56,73 m ²
Küche	10,37 m ²
Speisekammer	4,83 m ²
Zimmer (Büro/Gästezimmer)	11,03 m ²
Gäste-WC	1,59 m ²
Bad	8,27 m ²
Flur	13,53 m ²
Zimmer (Büro/Gästezimmer)	7,95 m ²
Kinderzimmer	22,76 m ²
Schlafzimmer	32,91 m ²
Zwei Balkone (mit 25% angerechnet)	<u>7,50 m²</u>
Mietfläche der Wohnung gesamt	177,47 m²

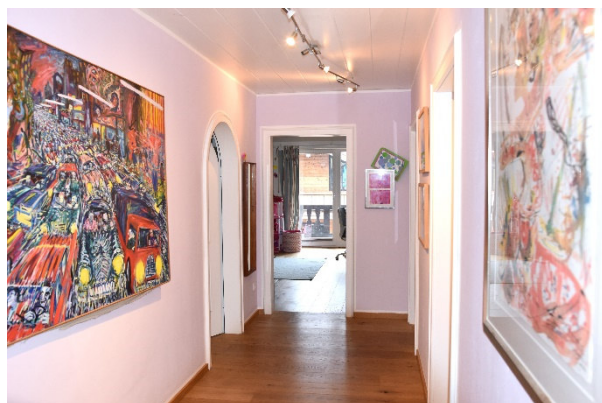
Energieausweis

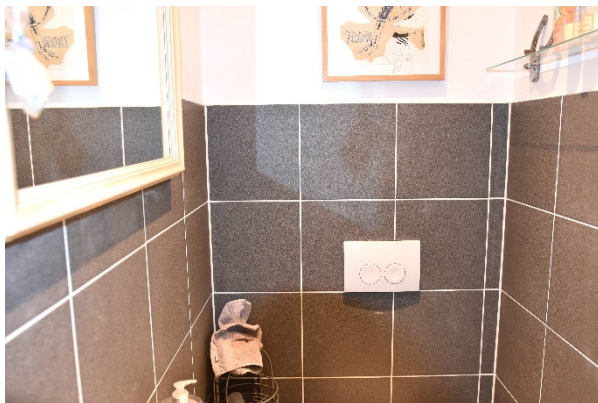
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Ausstelldatum:	30.04.2014
Gültig bis:	30.04.2024
Baujahr des Gebäudes:	1978
Baujahr Wärmeerzeuger:	2004
Wesentlicher Energieträger:	Heizöl
Endenergieverbrauch:	76 kWh / (m ² a)
Energieeffizienzklasse:	C



- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Bilder der Immobilie





Wir führen ausschließlich Einzelbesichtigungen durch.

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.

Unsere Dienstleistung ist vorerst unverbindlich und kostenlos. Sollte es zum notariellen Vertragsabschluss dieses Ihnen nachgewiesenen Objektes kommen, so ist eine Maklergebühr in Höhe von 2,38% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit in Höhe von 19 %) aus dem Kaufpreis zu zahlen. Diese ist fällig und verdient bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

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



Um Ihnen weitere Informationen sofort zuschicken zu können, benötigen wir Ihre schriftliche Zustimmung. Grund hierfür ist, daß Ihr Widerrufsrecht bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen auch dann erlischt, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie uns Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, daß Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Sind Sie damit einverstanden, daß wir Ihnen die Informationen bereits vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist zuschicken und den Maklervertrag somit ausführen? Bei vollständiger Erfüllung der Maklertätigkeit erlischt damit Ihr 14-tätiges Widerrufsrecht.

Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher finden Sie unten beigelegt.

Da die Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen beziehungsweise mieten, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit insoweit unverbindlich.

Bitte bestätigen Sie, wenn wir für Sie vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden sollen und Sie den oben genannten Hinweis zum Erlöschen des Widerrufsrechts zur Kenntnis genommen haben.

Sobald uns Ihre Bestätigung vorliegt, lassen wir Ihnen umgehend weitere Informationen zum Objekt zukommen. Ansonsten senden wir Ihnen die Informationen gerne nach Ablauf der 14-tätigen Widerrufsfrist zu.



Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

be | immobilien
Carl-Miller-Weg 29
in 83700 Rottach-Weißach
Telefon 08022 . 663 99 05
Fax 08022 . 663 99 06
Email info@be-immo.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (zum Beispiel ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder Email) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, zu informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Widerrufsrecht bei sofortiger Leistung

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, daß Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück an

be | immobilien
Carl-Miller-Weg 29
in 83700 Rottach-Weißach
Telefon 08022 . 663 99 05
Fax 08022 . 663 99 06
Email info@be-immo.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir* den von mir/uns* abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Ware/die Erbringung der folgenden Dienstleistung* (* Unzutreffendes bitte durchstreichen):

Objekt

beantragt am

erhalten am

Name(n)

Anschrift(en)

Datum, Unterschrift



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)