

# sonnige Maisonette-Wohnung in unmittelbarer Seenähe in Rottach-Egern



Anschrift	Fürstenstraße in Rottach-Egern
Wohnfläche	rund 68,58 m <sup>2</sup> inklusive Loggia (mit 50% angerechnet)
Lage	Obergeschoss / Dachgeschoss
Zimmer	<u>Obergeschoss:</u> Wohn- / Esszimmer mit Loggia (nach Süden ausgerichtet, kleine Küche, Dusch/Bad; <u>Dachgeschoss:</u> Schlafzimmer, Dusch/Bad, Abstellraum / Speicher; Kellerabteil, Tiefgaragen-Stellplatz
Käuferprovision	2,38% inkl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis
Kaufpreis der Wohnung	€ 545.000,00
Tiefgaragenstellplatz	€ 25.000,00
<b>Kaufpreis Gesamt</b>	<b>€ 570.000,00</b>

# 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, der See und die Seestraße mit ihren diversen Einkaufsmöglichkeiten und dem hohen gastronomischen Angebot liegen keine 350 Meter entfernt. 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 Immobilie selbst liegt in absoluter Traumlage unweit des Tegernsees. Die Bebauung in der Straße ist dominiert von herrschaftlichen Gutshäusern und lockerer Bebauung. Die nach Süden ausgerichtete Loggia bietet einen wunderschönen Blick auf den Wallberg, den Ringberg, die benachbarten Berge und über landwirtschaftliche Wiesen. Das Mehrfamilienhaus mit 12 Einheiten wurde im Jahr 1974 gebaut. Die Wohnung selbst wurde unlängst renoviert.

Von dem großzügigen Flur aus ist linker Hand das Gäste-WC mit Dusche zu begehen. Ebenfalls auf der linken Seite liegt die Küche, die zum Wohnzimmer hin mit einer Durchreiche verbunden ist. Ins Wohn- und Esszimmer führen vom Flur zwei Stufen. Durch den Luftraum mit zusätzlichen zwei Dachflächenfenstern wirkt der Wohnraum wunderbar großzügig und zieht den Blick hinaus über die Süd-Loggia ins Grüne. Die Loggia mit etwas mehr als 17 m<sup>2</sup> - angerechnet sind lediglich 25% - wird im Sommer zum zweiten Wohnzimmer.

Über eine Holzterrasse im Wohnraum gelangt man auf die Galerie der Wohnung mit Schlafbereich und separatem Duschbad mit WC. Ein Abraum / Speicher mit weiterem Stauraum befindet sich auf ganzer Breite der Wohnung.

Im Flurbereich sowie in den Bädern und der Küche liegt Fliesenboden. Im Wohn- und Schlafbereich hochwertiger und strapazierfähiger Laminatboden verlegt. Beide Bäder wurden vor wenigen Jahren saniert. Im oberen Bad ist eine Fußbodenheizung verbaut. Die Steuerung der Rollläden im Wohnbereich als auch der Dachflächenfenster erfolgt elektrisch.

Im oberen Bad gibt es einen Waschmaschinenanschluss; zusätzlich dazu gibt es einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum im Keller. Im Untergeschoss befindet sich auch ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil mit ca. 2 m<sup>2</sup>.

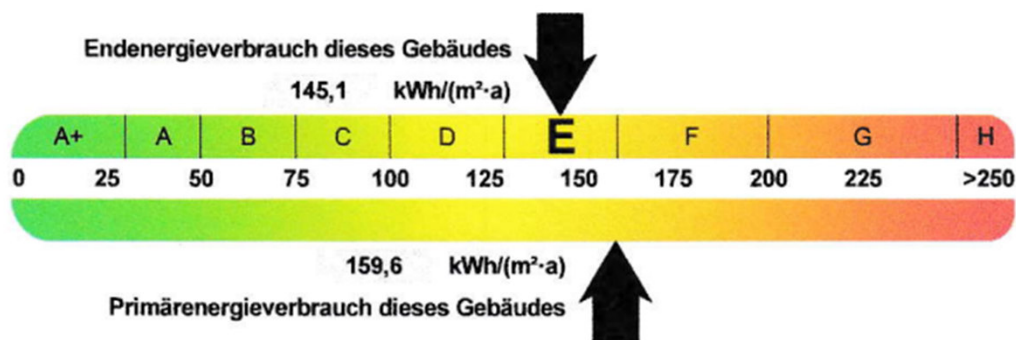
Ein großzügiger Tiefgaragen-Einzelstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

## Weitere Details

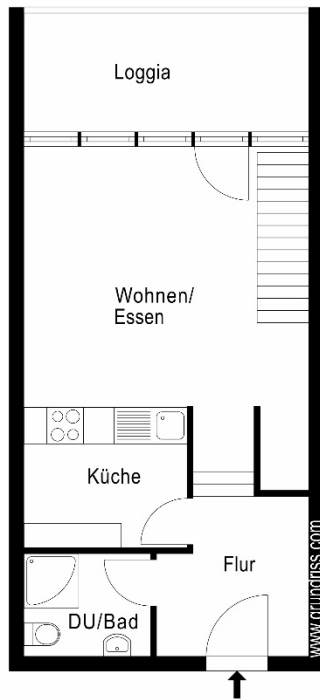
- Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt derzeit rund € 302,00
- Die Wohnung hat einen Anteil an der Wohnungseigentümergeinschaft von 81,305 / 1.000stel
- Die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt per 31.12.2022 rund € 21.500,00
- Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung; die Heizungsanlage ist knappe 20 Jahre alt und wird laufend gewartet
- Bodenbelag: hochwertiger Laminat in Wohn- und Schlafbereich; Fliesen im Flur, Küche und Bädern
- beide Bäder wurden vor einigen Jahren saniert; im oberen Bad liegt ein Waschmaschinen-Anschluss; das obere Bad hat eine Fußbodenheizung
- Bei dem Tiefgaragenstellplatz handelt es sich um einen Einzelstellplatz
- Die Wohnung ist aktuell noch vermietet; mit der Mieterin wurde jedoch eine Vereinbarung getroffen, spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Beurkundung die Wohnung zu räumen
- Wir verweisen auf die Satzung der Gemeinde Rottach-Egern vom 18.11.2021 bezüglich der Nutzung von Wohnraum als Haupt- bzw. Zweitwohnsitz.

## Energieausweis

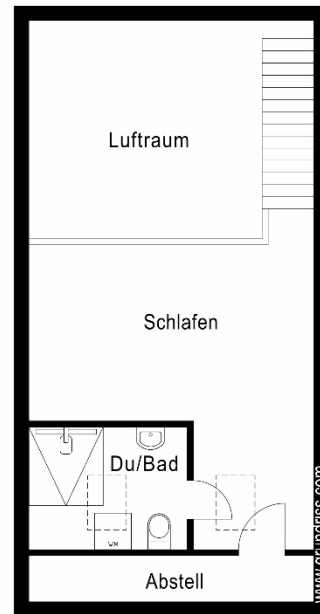
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Ausstelldatum:	25.06.2018
Gültig bis:	24.06.2028
Baujahr des Gebäudes:	1974
Baujahr Wärmeerzeuger:	2005
Wesentlicher Energieträger:	Heizöl
Endenergieverbrauch:	145,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)



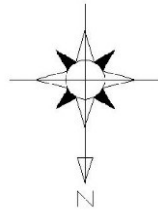
# Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Obergeschoss



## Wohnfläche

Wohn- / Esszimmer	24,30 m <sup>2</sup>
Küche	4,14 m <sup>2</sup>
Flur	6,83 m <sup>2</sup>
Dusch / Bad	3,54 m <sup>2</sup>
Loggia (mit 25% angerechnet)	4,37 m <sup>2</sup>
Schlafen / Galerie (ca. Angabe)	17,53 m <sup>2</sup>
Dusch / Bad (ca. Angabe)	4,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,54 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche der Wohnung gesamt</b>	<b>68,58 m<sup>2</sup></b>

# Bilder der Immobilie



Wir führen ausschließlich Einzelbesichtigungen durch. Virtuelle Besichtigungen 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.

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](mailto: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](mailto: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 beigefügte 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 Gesamtpreis. 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)