

## 2-Zimmer-Wohnung mit separatem Gästezimmer im Dachgeschoss in Rottach-Egern (Weißbach)



Wohnfläche	58,50 m <sup>2</sup> inklusive Balkon und Gästezimmer im Dachgeschoss, jeweils mit 50% angerechnet
Kellerfläche	14 m <sup>2</sup>
Lage	1. Obergeschoss mit separatem Gästezimmer im Dachgeschoss
Zimmer	Wohn- /Esszimmer mit traumhaftem Wallbergblick, großzügiger Süd-/West-Balkon, Schlafzimmer, kleine Küche, Bad mit Dusche/WC, Gästezimmer im Dachgeschoss, großer Keller, Pkw-Stellplätze im Hof
Verfügbarkeit	ab sofort
Käuferprovision	2,97 % inkl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis
<b>Kaufpreis der Wohnung</b>	<b>€ 375.000,00</b>

# Lage

Kreuth, eine Gemeinde mit etwas mehr als 4.000 Einwohnern, liegt im Tegernseer Tal, am Südufer des schönsten Sees der Welt, dem Tegernsee. Der Ortsteil Weißach, in dem sich die Wohnung befindet, grenzt fließend an den Ort Rottach-Egern.

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 sind fußläufig erreichbar. 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. Ein Bus fährt ebenfalls nach Tegernsee beziehungsweise rund um den Tegernsee.

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

# Objekt

Die Immobilie selbst liegt in absoluter Traumlage, ein bisschen abseits des Trubels am Tegernsee. Die umliegende Bebauung ist dominiert von kleinen Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern aus den 1960ern und 70ern.

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, hat 6 Einheiten und wurde im Jahr 1963 gebaut. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus zwei baugleichen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist über einen Laubengang zugänglich. Bei Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite eine kleine Küche mit Fenster sowie anschließend das Badezimmer mit Dusche und WC. Rechter Hand liegt das Schlafzimmer sowie über die vollständige Länge des Flures ein großzügiger Einbauschränk mit reichlich Staufläche. Das Wohnzimmer, mit großer Fensterfront und Balkon in Süd-West-Ausrichtung auf ganzer Breite, bietet unter anderem einen wunderschönen Blick auf den Wallberg und seine benachbarten Berge. Auf dem Balkon können Sie die Ruhe und den beruhigenden Berg- und Weitblick in vollen Zügen genießen.

Das besondere an diesem Objekt ist, dass zu jeder Etagenwohnung ein Gästezimmer mit „Gemeinschafts-WC“ im Dachgeschoss gehört.

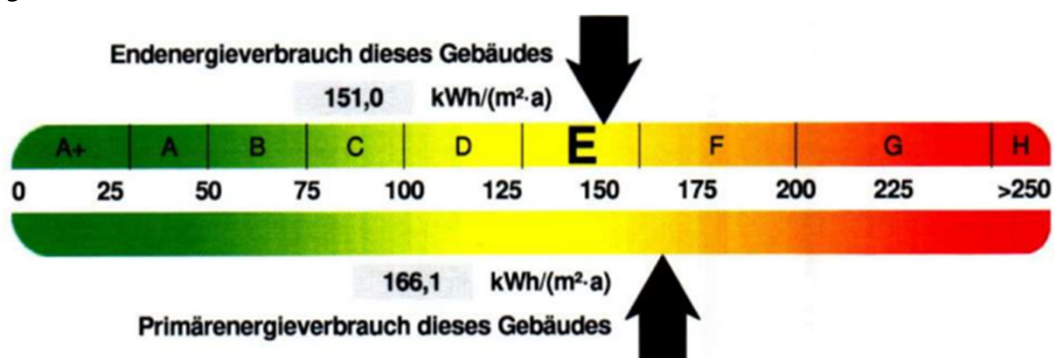
Stellplätze in der Hoffläche sind nicht gesondert zugeteilt; eine Abstimmung erfolgte in den letzten Jahrzehnten zwischen den Eigentümern und Bewohnern. Im Keller gibt es einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil hat stolze rund 14 m<sup>2</sup> und bietet unter anderem Platz für Ihre Fahrräder und sogar für eine kleine Werkbank zur privaten Nutzung.

# Ausstattung

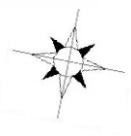
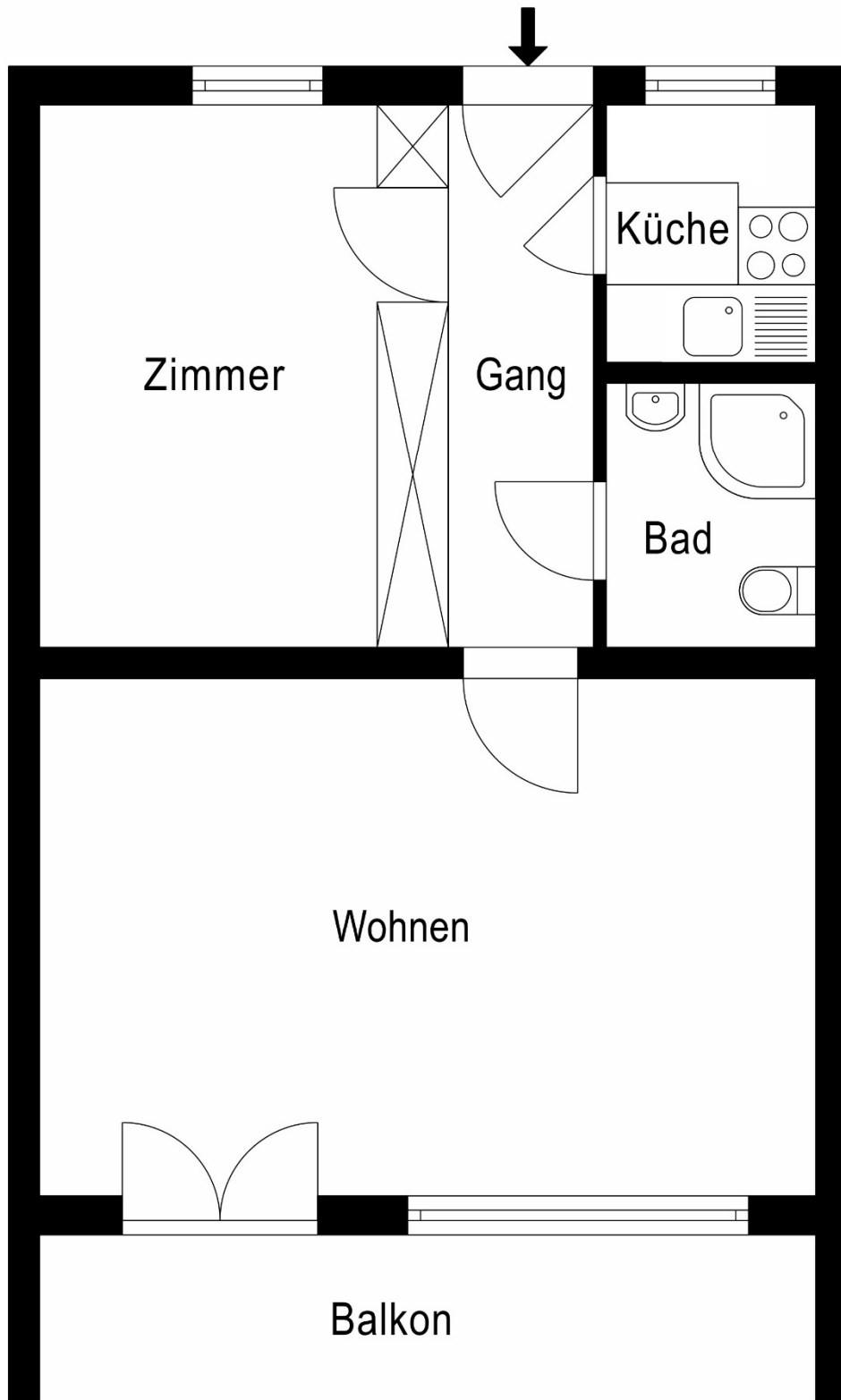
- Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2010 teilrenoviert. Hier wurde die Küche etwas vergrößert und neu gefliest und in dem Zusammenhang das Bad ein wenig verkleinert. Der Boden im Wohnzimmer wurde erneuert. Grundsätzlich befindet sich die Wohnung in einem guten, dem Alter entsprechenden Zustand
- Die vierteljährliche Hausgeldzahlung beträgt derzeit € 888,00
- Die Wohnung hat einen Anteil an der Wohnungseigentümergeinschaft von 78,4 / 1.000stel
- Die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt per 31.12.2025 rund € 163.000,00
- Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung; in den Bädern befinden sich Heizthermen zur Erwärmung des Wassers
- Bodenbelag: Laminat im Wohn- und Schlafzimmer; Fliesen im Flur, Küche und Bad
- Die Fenster sind aus Holz, 2-fach verglast und nach Meinung der Eigentümer vor deren Ankauf im Jahr 2011 bereits erneuert worden
- Auf dem Balkon befindet sich ein praktischer Schrank, für beispielsweise Auflagen der Balkonmöbel etc.
- Wir verweisen auf die Satzung der Gemeinde Kreuth vom 11.10.2019 bezüglich der Nutzung von Wohnraum als Haupt- bzw. Zweitwohnsitz und die Tatsache, daß die Wohnung bis zum 31.12.2025 als Hauptwohnsitz genutzt wurde.

# Energieausweis

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Baujahr des Gebäudes:	1963
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas E
Baujahr Wärmeerzeuger:	1999
Endenergieverbrauch:	151,1 kWh / (m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	E



# Grundriss



# Wohnfläche

Wohnen / Essen	24,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Separates Gästezimmer im Dachgeschoss 12 m <sup>2</sup> (zu 50% angerechnet)	6,00 m <sup>2</sup>
Küche	3,50 m <sup>2</sup>
Bad mit WC / Dusche	3,50 m <sup>2</sup>
Diele	5,00 m <sup>2</sup>
Balkon 6 m <sup>2</sup> (zu 50% angerechnet)	<u>3,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Mietfläche der Wohnung gesamt</b>	<b>58,50 m<sup>2</sup></b>

## 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 2,975% 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 . Überfahrtstraße 5 . 83700 Rottach-Egern  
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)



## **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 in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer 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.



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  
Überfahrtstraße 5  
in 83700 Rottach-Egern  
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  
Überfahrtstraße 5  
in 83700 Rottach-Egern  
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