

83700 Rottach-Egern

MFH und Gewerbe im Hintergebäude in Rottach-Egern



Kaufpreis
1.450.000 €

Wohnfläche
437,31 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
**Finestep Immobilien
GmbH**

Benjamin Gralow
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

FINE
STEP

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	190,6 m ²
Wohnfläche	437,31 m ²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	5
Badezimmer	5
Schlafzimmer	7
Stellplätze	5
Grundstücksfläche	448 m ²
Wohneinheiten	4
Balkon / Terrassenfläche	5 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.450.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	377.20
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1928
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Stellplatzart	Freiplatz
---------------	-----------

Objekt-Titel

MFH und Gewerbe im Hintergebäude in Rottach-Egern

Lage-Beschreibung

Die Gemeinde Rottach-Egern liegt malerisch am südlichen Ufer des Tegernsees, eingebettet in die sanften Hügel des oberbayerischen Mangfallgebirges. Das ehemalige Fischer- und Bauerndorf, das bereits im Jahr 748 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt wurde, hat sich zu einem der beliebtesten Erholungs- und Ferienorte Bayerns entwickelt – ohne dabei seinen ursprünglichen Charme zu verlieren.

Online-ID:
TLGZEYRX

Objekt-Nr.:
703



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Heute präsentiert sich Rottach-Egern als Ort mit Tradition, Stil und Lebensqualität, der gleichermaßen von Einheimischen wie von Besuchern aus aller Welt geschätzt wird. Der imposante Wallberg (1.723 m), der Hausberg Rottach-Egerns, lädt Sommer wie Winter zu sportlichen Aktivitäten und Erholung in der Natur ein – ob Wandern, Skifahren oder Paragliden mit Blick über das Tegernseer Tal.

Der Tegernsee selbst – rund 50 km südlich von München gelegen – begeistert mit seiner klaren Bergluft, dem kristallblauen Wasser und einem unvergleichlichen Alpenpanorama. Mit einer Fläche von knapp 9 km² und umrahmt von den fünf Orten Rottach-Egern, Tegernsee, Gmund, Kreuth und Bad Wiessee bietet die Region eine perfekte Mischung aus Natur, Kultur und bayerischer Lebensfreude.

Zahlreiche exquisite Hotels, traditionelle Gasthäuser, Boutiquen und stilvolle Cafés prägen das Ortsbild. Die Verbindung aus gehobener Gastronomie, kulturellen Veranstaltungen und intakter Natur verleiht Rottach-Egern ein unverwechselbares Flair.

Hier verschmelzen Ruhe, Exklusivität und alpines Lebensgefühl – ein Ort, an dem jeder Tag ein Stück Urlaub ist.

Objektbeschreibung

Ein Objekt mit Geschichte und großem Entwicklungspotenzial

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint historische Bausubstanz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ein spannendes Projekt für Entwickler, Investoren und kreative Köpfe.

Gebäudeensemble

Das Anwesen besteht aus einem Vorderhaus und einem Rückgebäude:

Vorderhaus:

Errichtet zu Beginn des 20. Jahrhunderts und 1934 umfassend umgebaut. Im Erdgeschoss sowie teilweise im Untergeschoss bietet sich die Möglichkeit, attraktive Gewerbeflächen zu schaffen.

In den Obergeschossen sind vielfältige Wohnkonzepte denkbar:

1. Obergeschoss: Platz für ein bis zwei Wohnungen, jeweils mit Balkon (insgesamt zwei Balkone)
 2. Obergeschoss: Möglichkeit zur Aufteilung in ein bis drei Wohneinheiten mit insgesamt drei Balkonen
- Dachgeschoss: Weiteres Ausbaupotenzial vorhanden

Rückgebäude:

Die im Jahr 1928 genehmigte und errichtete Werkstatt verfügt über eine großzügige Grundfläche von ca. 100 m².

Im Erdgeschoss befinden sich derzeit eine Werkstatt, ein Waschraum, ein Holzlager sowie ein Stellplatz.

Das Obergeschoss beherbergt eine weitere Werkstatt mit Lagerflächen (ebenfalls ca. 100 m²).

Die Immobilie bietet sich hervorragend zur Nutzung als Atelier, Büro- oder Kreativfläche an – ideal für vielfältige gewerbliche Konzepte.

Flächenaufstellung

Wohn- und Nutzfläche: ca. 437 m²

Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss Vorderhaus: ca. 238,81 m²

Hälfte des Dachgeschosses: ca. 48,5 m²

Rückgebäude: ca. 150 m²

Weitere Nutzfläche: ca. 190,6 m²
Kellergeschoss Vorderhaus: 78,88 m²
Balkone (hälftig angerechnet): 13,22 m²
zweite Hälfte des Dachgeschosses: 48,5 m²
Holzlager im Rückgebäude: 50 m²

Besonderheiten & Potenzial

Das Objekt steht derzeit leer und bietet damit maximale Gestaltungsfreiheit. Es eignet sich hervorragend für unterschiedlichste Wohn- oder Mischnutzungskonzepte und eröffnet attraktive Entwicklungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Solche Objekte kommen selten auf den Markt – eine Gelegenheit mit viel Raum für Ideen und Wertsteigerung.
Besichtigung

Gerne beraten wir Sie persönlich zu den vielfältigen Möglichkeiten des Objekts und zeigen Ihnen das Haus im Rahmen eines Besichtigungstermins.

sonstige Angaben

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 Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzlicher USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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.







