



83700 Rottach-Egern

Grundstück mit Altbestand, MFH in Rottacher Bestlage am Tegernsee im Erbbaurecht zu vergeben



290 m²
Wohnfläche

659 m²
Grundstücksfläche

11
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH
Stefan Grandauer
Tel.: +49(8031) 15011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	290 m ²
Grundstücksfläche	659 m ²
Zimmer	11
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	42.840 €
Courtage-Hinweis	Provisionshinwe

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.04.2019
gültig bis	09.04.2029
Baujahr (Haus)	1962
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	248



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- * Länge und Breite Haus laut Gutachten 13,01 m x 11,22 m
- * Viele Zimmer – ideal für flexible Nutzung
- * Historischer Charakter
- * Klassische Ziegeldacheindeckung
- * Balkon im OG
- * Massiver Baukörper
- * Voll unterkellert mit Waschküche, Kellerräume und Heizraum
- * Dachgeschoss mit sichtbarem Holzdachstuhl - ideal als Atelier, Studio oder Jugendbereich
- * Doppelgarage samt Außenstellplatz

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstand:

- * Fenster und Klappläden außenseitig stark angewittert
- * Kellerwände im Sockelbereich z.T. deutlich durchfeuchtet (Putz- und Farbabplatzungen)
- * Angerostete Heizkörper
- * Völlig veraltete Sanitärbereiche
- * Angegraute Dachflächenfenster
- * Kaminundichtigkeiten
- * Undichtigkeiten der Balkonplatte (unterseitig Farb- und Betonabplatzungen)
- * Ungedämmter Dachraum

Ansonsten deutliche Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen. Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen müssen durch einen möglichen Erbbaurechtsnehmer erbracht werden.

Daten Energieausweis (Gebäude):

- * Baujahr Gebäude: ca. 1962
- * Modernisierung Heizung: 1993
- * Heizungsart: Gas
- * Befuerung/Energieträger: Gas
- * Energieausweis liegt vor: Vorhanden
- * Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- * Energiekennwert: 248 kWh/(m².a)
- * Energieeffizienzklasse: H
- * Energieausweisdatum: 10.04.2019
- * Energieausweis gültig bis: 09.04.2029



Beschreibung

Ehem. Pfarrhaus (Baujahr 1962) in Rottach-Egern im Erbbaurecht (Grundstücksgröße ca. 659 m²) zu vergeben.

Erbbaurechtsvertrag: Das Anwesen wird im Erbbaurecht (mit Gebäudeablöse) vergeben. (Kein Verkauf im "Volleigentum"). Ein entsprechender Erbbaurechtsvertragsentwurf liegt vor. Der/die Bewerber:in muss sich mit dem Erbbaurechtsvertragsentwurf einverstanden erklären. Es ist keine individuelle Verhandlung möglich. Das neu zu bestellende Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 75 Jahren (Wohnnutzung). Gerne können Sie sich das Infoblatt "Erbbaurechtsvergabe" zum Thema "Erbbaurecht" bei uns anfordern.

Vergabeverfahren: Die Vergabe des Grundstücks erfolgt im Vergabeverfahren. Beim Vergabeverfahren können Sie Ihr Angebot individuell abgeben. Ihr abzugebendes Angebot hat dabei zwei Bestandteile – den jährlichen Erbbauzins (wertgesichert), sowie die Gebäudeablöse für das vorhandene Gebäude. Das Mindestangebot für den Erbbauzins beträgt 32,55 €/m²/Jahr. Somit liegt dieser Erbbauzins für das Grundstück mit ca. 659 m² bei € 21.450,- jährlich bzw. € 1.788,- monatlich. Der Erbbauzins ist wertgesichert und wird alle 3 Jahre an den Verbraucherpreisindex angepasst. Das Mindestangebot für die Gebäudeablöse liegt bei 0,- €. Sie haben die Möglichkeit, vorläufig bis 02.10.2026 ein schriftliches Angebot mittels des uns vorliegenden Selbstauskunftsformulars im verschlossenen Umschlag bei folgender Anschrift abzugeben (selbstverständlich kann eine individuelle Bewerbung – idealerweise mit einer Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts mindestens in der Höhe einer etwaigen Gebäudeablöse – ergänzt werden):

Dieses ehemalige Pfarrhaus präsentiert sich als großzügiges Wohngebäude (Altbestand) mit vier Geschossen (KG, EG, OG, DG). Die Immobilie liegt in einem kirchlich geprägten Umfeld und grenzt westlich an einen Friedhof. Die Immobilie bietet ein außergewöhnlich großes Raumangebot, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten & den Charme eines traditionellen Gebäudes.

Der Grundriss zeigt eine klare, funktionale Struktur mit vielen Zimmern & Nebenräumen.

Kellergeschoss:

Mehrere Kellerräume: Waschküche, Heizraum (veralteter Wärmerezeuger), Registratur/Lager, Feuchteerscheinungen am Kaminfuß sichtbar. Ölfeuerung und Schornsteinbetrieb (veraltet).

Erdgeschoss / NGF ca. 124 m²

Windfang, Große Diele, Wohnraum, Essraum, Küche, Zimmer, Arbeitszimmer, WC, 2 Abstellräume, Treppenhaus

Obergeschoss / NGF ca. 124 m²

Mehrere Schlafzimmer, 2 Bäder, Gästezimmer, Wohnraum, Arbeitsraum, Balkon (25% anrechenbar)

Dachgeschoss / NGF ca. 44 m²

2 große Zimmer, WC, Diele, sichtbarer Holzdachstuhl, Speicherflächen

Bauzustand & Modernisierungsbedarf (deutlich veralteter Ausstattungsstandard):

- * Heizungsanlage: veraltet
- * Fenster: erkennbarer Sanierungsbedarf
- * Balkonplatte: unterseitige Abplatzungen
- * Feuchte am Kaminfuß
- * Bäder: älterer Standard
- * Dachstuhl: sichtbar, traditionell, Zustand altersentsprechend

Das Gebäude erfordert umfassende Modernisierungen in den Bereichen: Haustechnik, Fenster, Sanitär, Elektrik, Dämmung / energetische Ertüchtigung, Balkoninstandsetzung um heutigen Wohn-



und Energiestandards zu entsprechen.

Flächen & Grunddaten (Die Flächen wurden aus den Unterlagen vom Eigentümer entnommen)

Bruttogrundfläche (BGF): Gesamt: ca. 590 m²

Geschossfläche (GF): Gesamt: ca. 410 m²

Nettogrundfläche (NGF) EG bis DG inkl. Balkon (25%): Gesamt: ca. 290 m²

Das Objekt steht leer. Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Das Objekt eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus (Großeltern, Eltern & Kinder unter einem Dach). Für Erbbaurechtsinteressenten, die ein Projekt mit Charme & Geschichte suchen, ist dieses Objekt eine seltene Gelegenheit.

Lage

Das Objekt befindet sich in Rottach-Egern südlich des Tegernsees.

Einkaufen & Ärztliche Versorgung:

Besorgungen des täglichen Bedarfs können ohne Auto erledigt werden, da Lebensmittelgeschäfte sich praktisch direkt um die Ecke befinden. Die Flaniermeile am See bietet Boutiquen, Trachtengeschäfte sowie Feinkostläden. Diverse Allgemeinarztpraxen, Zahnärzte & Internisten liegen im unmittelbaren Gehradius. Das nahegelegene Medicum Tegernsee in Kreuth-Reitrain sowie das Orthozentrum Rottach decken ein breites Spektrum an Spezialisten ab. Mehrere Apotheken gibt es im Ort.

Schulen & Kinderbetreuung:

In der Nähe befindet sich die Grund-/Mittelschule. Die Volksschule Rottach-Egern ist schnell mit dem Fahrrad erreichbar. Das renommierte Gymnasium Tegernsee im Nachbarort ist über den ÖPNV oder Radwege angebunden. Mehrere Kindertagesstätten & Kindergärten befinden sich direkt im Ortskern von Rottach-Egern.

Bus- & Zugverbindung:

Rottach-Egern ist in das regionale Bussystem des MVV (Münchner VerkehrsVerbund) integriert. Die Bushaltestellen an der Hauptstraße liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Die bekannten Ringlinien 9559 (A & B) umrunden den Tegernsee permanent & verbinden die Gemeinden des Tals im dichten Takt. Der Bahnhof in der Stadt Tegernsee ist mit dem Bus (ca. 5–10 Minuten) oder dem E-Bike schnell erreicht. Von dort fährt die BRB (Bayerische Regiobahn) im Stundentakt (in den Hauptverkehrszeiten sogar halbstündlich) direkt & umsteigefrei in knapp einer Stunde an den Hauptbahnhof München. Das Objekt liegt nur wenige Gehminuten von der Bundesstraße B307 entfernt, die eine schnelle Anbindung in Richtung Tegernsee, Kreuth & Bad Wiessee bietet.

Ein absolutes Highlight für den Freizeitwert ist der schnelle Zugang zum See:

Die Schiffsanlegestelle Rottach-Egern (Strandbad/Seestraße) liegt fast vor der Haustür. Die Bayerische Seenschifffahrt bietet von Frühjahr bis Herbst regelmäßige Linienfahrten, die Rottach-Egern im Zick-Zack-Kurs mit Tegernsee, Bad Wiessee & Gmund verbinden. Die Seepromenade, der wunderschöne Kurpark & das See- & Warmbad Rottach-Egern sind auch um die Ecke. Der Hausberg Wallberg ist in wenigen Minuten erreichbar & bietet erstklassige Wanderwege im Sommer sowie eine Naturrodelbahn im Winter.

Sportmöglichkeiten: Wandern, Biken, Skifahren, Rodeln, Surfen, Segeln & Schwimmen. Von traditionellen bayerischen Gasthäusern bis hin zur Sterne-Gastronomie & Kultur-Events im Seeforum ist alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sonstige Angaben



Baujahr: 1962
Heizungsart: Gas-Heizung
Befuerung/Energieträger: Gas
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 248 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: H

Sie haben die Möglichkeit, vorläufig bis 02.10.2026 12:30 Uhr ein schriftliches Angebot mittels des uns vorliegenden Selbstauskunftsformulars im verschlossenen Umschlag bei folgender Anschrift abzugeben (selbstverständlich kann eine individuelle Bewerbung – idealerweise mit einer Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts mindestens in der Höhe der Gebäudeablöse – ergänzt werden):

Persönlich/Vertraulich
Herrn Stefan Grandauer
GFH Immobilien GmbH
Stichwort "Vergabeverfahren Objekt ID1639 Rottach Egern, nicht öffnen vor dem 02.10.2026"
Ludwigsplatz 34
83022 Rosenheim

Bei juristischen Personen sind zusätzlich noch folgende Unterlagen vorzulegen:

- Bilanzen der letzten 3-5 Jahre
- Jahresabschlüsse der letzten 3-5 Jahre (wenn vorhanden, Prüfungsberichte von Wirtschaftsprüfer bzw. Steuerberater)
- "Verbale" Bankauskunft (also kein Formular, sondern Textform)

Bis zum Ablauf der Frist haben Interessenten die Möglichkeit, sich mit der Finanzierung & dem Gebäude als solches auseinanderzusetzen! Der Grundstückseigentümer behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wem & zu welchen Bedingungen das Anwesen im Erbbaurecht (mit Gebäudeablöse) vergeben wird.

Die genauen Details zum Ablauf erläutern wir Ihnen gerne persönlich. Auf Nachfrage erhalten Sie von uns:

- Erbbaurechtsvertragsentwurf
- Selbstauskunftsformular

Bei Abschluss eines notariellen Erbbaurechtsvertrages entsteht unsererseits eine Vermittlungs- und/oder Nachweisgebühr für den Käufer/Erbbaurechtsnehmer in Höhe von 42.840 € inkl. MwSt.

Weitere Kosten für den Käufer:

- Notarkosten und Grundbuchamt: ca. 2,0 % aus der Gebäudeablöse & dem Kapitalwert des Erbbauzinses.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 % aus der Gebäudeablöse & dem Kapitalwert des Erbbauzinses.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Erbbaurechtsgeber und/oder Dritten erhalten haben. Für deren Richtigkeit & Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Erbbaurechtsvertrag.

Teilweiser Textauszug aus dem Erbbaurechtsvertrag:

- * Das Erbbaurecht umfasst nicht das Recht auf Grundwassernutzung & zur Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm & sonstiger Bodenvorkommen.
- * Die denkmalgeschützte Friedhofsmauer ist nicht Teil des Erbbaurechtsgrundstückes.
- * Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, eine noch fehlende Einfriedung entlang der Grenzen des Erbbaurechtsgrundstückes unter Beachtung öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf eigene Kosten zu errichten.
- * Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass das Erbbaugrundstück in einem Gebiet, in dem Bodendenkmäler als untertägige, mittelalterliche & frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes Egern bekannt sind, liegt. Das heißt da bei eventuellen Bauarbeiten auf dem Erbbaurechtsgrundstück



Bodendenkmalsfunde durchaus nicht ausgeschlossen werden können.

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Da es aber im "Zusammenhang bebauter Ortsteile" liegt, regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich). Hiernach sind Bauvorhaben, vereinfacht dargestellt, zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zur näheren Umgebung zählt auch die östlich der Kißlingerstraße gelegene, mischgebietsartige Bebauung. Es kann also hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von einer weit gefächerten Spanne von Gemeinschaftseinrichtungen bis hin zu Mischgebiets- und Wohnnutzung ausgegangen werden.

Für alle weiteren Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sollten Sie sich vorab von außen alleine einen Eindruck machen wollen, bitten wir bei einer Besichtigung Rücksicht auf die umliegenden Gebäudenutzungen zu nehmen.









