



83700 Rottach-Egern

Diskrete Vermarktung: Attraktives Einfamilienhaus mit tollem Garten und Blick zum Wallberg

DALEXIS
IMMOBILIEN

2.150.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

819 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

DISKRETE VERMARKTUNG

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	819 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.150.000 €
Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Mit

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Wohnfläche ca. 150 m² inkl. hälftig angerechnetem Balkon und Terrasse
- Grundstücksfläche ca. 819 m²
- 4,5 Zimmer zuzüglich Hobbyraum im Untergeschoss
- 2 Badezimmer und 1 Gäste-WC
- Attraktiver Balkon und sonnige Terrasse mit Blick zum Wallberg
- Gepflegter, diskreter Garten
- Moderne Dreifachgarage mit elektrischen Toren
- Großes Potential zum Schaffen Ihrer persönlichen Wohlfühloase
- Baurecht für ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück ist vorstellbar



Beschreibung

Attraktives Einfamilienhaus in Rottach-Egern mit direktem Blick zum Wallberg

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, die Vorzüge des anspruchsvollen Lebens in attraktiver Ortsrandlage von Rottach-Egern zu genießen.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 819 m² präsentiert sich die Immobilie in einer ruhigen Wohnlage, umgeben von einer traumhaft schönen Gartenlandschaft, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Ihnen von uns im qualifizierten Alleinauftrag angebotene Haus bietet viel Potential zum Schaffen Ihrer persönlichen Wohlfühloase am Südufer des Tegernsees.

Die Wohnfläche von 150 m² verteilt sich geschickt auf mehrere helle und einladende Räume, die durch ihre sonnige Ausrichtung besticht. Hier erleben Sie täglich die harmonische Verbindung von modernem Wohnkomfort und naturnahen Elementen. Die attraktive Ausstattung sowie die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort für die ganze Familie.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die moderne Dreifachgarage mit elektrischen Toren. Diese bietet nicht nur genügend Platz für Ihr Auto, sondern kann auch als praktischer Stauraum für Fahrräder und andere Freizeitutensilien genutzt werden.

Weiteres Potenzial:

Neben der erstklassigen Wohnsituation ist auf dem Grundstück ein Baurecht für den Bau eines Mehrfamilienhauses sehr gut vorstellbar. Dies ermöglicht Ihnen, zusätzliches Potential zu schöpfen und die Investition in dieser Premiumlage langfristig zu sichern.

Standort:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen rund um den Tegernsee – Rottach-Egern. Genießen Sie den atemberaubenden Blick zum Wallberg und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, Wanderwegen und dem malerischen Tegernsee.

Lage

Leben in Rottach-Egern am Tegernsee

Rottach-Egern liegt am Südufer des Tegernsees in Bayern und ist eingebettet in eine malerische Landschaft. Die Lage unterhalb des Wallbergs bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung, ideal für Erholungssuchende.

Der Tegernsee zählt seit jeher zu einer der begehrtesten Wohn- und Urlaubsregionen des Landes und erfreut sich zunehmender Beliebtheit für anspruchsvolle Ruhesuchende.

Das Grundstück zeichnet sich durch seine unverbauten Ausblicke aus, insbesondere in Richtung Wallberg, der eine markante Bergkulisse bildet. Diese Sicht auf den Wallberg ist besonders eindrucksvoll und vermittelt ein Gefühl von Weite und Freiheit.

Die sonnige Ausrichtung des Standorts sorgt dafür, dass das Grundstück den ganzen Tag über von Sonnenlicht durchflutet wird, was es ideal für Garten- oder Freizeitaktivitäten macht.

Insgesamt bietet die Lage unterhalb des Wallbergs in Rottach-Egern eine perfekte Kombination aus



naturnaher Ruhe, wunderschönem Blick auf die Berge und einer Sonnenausrichtung, die Lebensqualität und Erholung fördert.

