

Egmating

Idylle pur in ruhiger, gefragter Lage: Doppelhaushälfte zum Eigennutz

Property ID: 25286115



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 898.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 249 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 400 m²

Property ID: 25286115 - 85658 Egmatzing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25286115 - 85658 Egmatung

At a glance

Property ID	25286115
Living Space	ca. 249 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	07.04.2025
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1924
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	898.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25286115 - 85658 Egmatung

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.10.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	103.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25286115 - 85658 Egmatting

The property



Property ID: 25286115 - 85658 Egmatung

The property



Property ID: 25286115 - 85658 Egmatting

The property



Property ID: 25286115 - 85658 Egming

The property



Property ID: 25286115 - 85658 Egming

A first impression

DER...ROSENHOF

Wir sind wahrhaft stolz, Ihnen diese genauso charmante wie historische Immobilie mit geschichtsträchtiger Vergangenheit und spannender Zukunft anbieten zu können.

Der ROSENHOF ist ein liebenswertes Landhaus mit historischer Bedeutung. Es diente 1517 als Pachthof des Schlosses Egming und wurde 1924 mit bayrischen Industrieziegeln der Wandstärken bis zu 50 cm neu erbaut, wodurch das Haus eine interessante, umweltbewusste Bauweise mit sehr hohem Lebens- und Raumklima bietet. In den Jahren 1991/92, 2012 und 2023/24 wurde das Haus aufwendig renoviert und das Dachgeschoss als Wohnraum ausgebaut.

Heute steht der ROSENHOF als Zwei-Parteien-Haus da: Der hier für 898.500 Euro angebotene Teil ist ein sofort bezugsfertiges Familien-Paradies auf drei Stockwerken und Teil-Unterkellerung mit insgesamt 5 verschiedenen großen Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmern, 2 Duschbädern, diversen Abstellräumen und einem riesigen Wohn-/Esszimmer sowie der XXL-Küche im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Garten.

Komplettiert wird das Ensemble durch eine Doppelgarage. Geheizt wird momentan noch mit Öl, diese Heizung soll aber zeitnah durch eine neue Wärmepumpe als neuer und zukunftsfähiger Energieträger für die gesamte Immobilie ersetzt werden. Für schnelle Internetnutzung ist das Haus bereits an das Glasfasernetz von Egming angeschlossen.

Besonders interessant wird diese Immobilie aber durch den zweiten Teil, der drei vermietete Einliegerwohnungen mit Größen von 32 m², 67 m² und 69 m² umfasst, die eine Gesamt-Jahres-Nettokaltmiete von ca. 33.000 Euro einbringen. Wir suchen daher einen einzigen Käufer, der auch diesen zweiten Teil miterwirbt, wobei wir uns einen zusätzlichen Kaufpreis von 660.000 Euro (zzgl. 3,57% Maklerprovision inkl. MwSt.) vorstellen, was einer Rendite von ca. 5% entspricht, wodurch je nach individueller Bonität auch eine Vollfinanzierung möglich sein könnte.

Natürlich eignet sich der ROSENHOF damit bei Eigenbedarfsanspruch auch hervorragend als Mehr-Generationen-Konzept. Gerne beraten wir Sie in einem persönlichen Gespräch.

Property ID: 25286115 - 85658 Egmatung

Details of amenities

Zwei-Parteien-Haus, teil-unterkellert

Gesamt-Wohnfläche: ca. 417 m²

Gesamt-Grundstücksfläche: ca. 642 m²

* 1. Teil: Doppelhaushälfte mit 8 Zimmern, 2 Duschbädern auf 3 Etagen, Garten und Doppel-Garage, Wohnfläche ca. 249 m²

* 2. Teil: 3 Einliegerwohnungen mit 3 Stellplätzen und folgender Aufteilung:

a) 1-Zimmer-Apartment 1. OG: ca. 32 m²

a) 3-Zimmer-Wohnung 1. OG: ca. 69 m²

a) 3-Zimmer-Wohnung DG mit Balkon: ca. 67 m²

* Ölheizung, Gas-Anschluss ist vor-installiert: Wärmepumpe auf Kosten des Verkäufers bis zur Übergabe möglich

* Doppel-Fenster-Verglasung

* Bereits sanierte Wasser- und Elektroleitungen

* Neue Küchen und Bäder

* Bodenbeläge: Dielen, Parkett, Steinboden, Fliesen

* Raumhöhen: 2,60 Meter

Gesamt-Kaufpreis: 1.558.500 Euro zzgl. 3,57 % Maklerprovision (inkl. MwSt.)

Property ID: 25286115 - 85658 Egming

All about the location

Egming liegt südwestlich im Landkreis Ebersberg, eingebettet in eine romantische Landschaft und gehört zu den nachweislich ältesten Ortschaften in Bayern.

Die Gemeinde Egming hat ca. 2.500 Einwohner und eine Gesamtfläche von 1.916 ha. Hierzu gehören noch die Ortsteile Münster, Neumünster, Lindach, Orthofen sowie Neuorthofen.

Die Nähe und gute Verkehrsanbindung zum Wirtschaftsraum München haben diese Region zu einem gefragten Gewerbestandort für mittlere Unternehmen werden lassen. Das Objekt befindet sich auf einer Anhöhe in der Ortsmitte unweit vom Schloss entfernt mit schönem Weitblick. Fußläufig erreicht man in wenigen Minuten den Bus und von dort benötigt man ca. 7 Minuten zur S-Bahn Höhenkirchen.

Für die Freizeitgestaltung bestehen vom Golfplatz bis zum Sportplatz, in einmalige Natur gebettet, unzählige Möglichkeiten. Der romantische Kastensee und der wundervolle Steinsee befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso erreichen Sie den bekannten Tegernsee, die Alpen und viele weitere beliebte Ausflugsziele, Biergärten und kulturelle Highlights in kürzester Zeit, das macht den Münchner Süd-Osten so begehrenswert.

Nur knapp 30 Fahrminuten benötigt man ins 25 km entfernte Zentrum Münchens, ebenso erreicht man den Flughafen München-Erding in etwa 40 Minuten mit dem Auto, ca. 10 Fahrminuten zur A8 München-Salzburg oder zur A99, der Ostumfahrung München.

Nach Süden ist das Voralpengebiet mit Tegernsee, Schliersee und Chiemsee ebenfalls in ca. 30 bis 40 Minuten zu erreichen.

Property ID: 25286115 - 85658 Egming

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 103.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25286115 - 85658 Egmatting

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Ulrichstraße 2a, 85560 Ebersberg

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: egersberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com