

Egmating

# Charmante Doppelhaushälfte mit zusätzlichen, renditestarken Einliegerwohnungen

CODE DU BIEN: 24286139



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 898.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 249 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egmatung

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egming

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24286139
Surface habitable	ca. 249 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	11.03.2025
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1924
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	898.500 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egmatung

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.10.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1990



CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egming

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egming

## La propriété





CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egmatzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egming

## La propriété





CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egming

## Une première 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 Pachtthof 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 Internethnutzung 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 m<sup>2</sup>, 67 m<sup>2</sup> und 69 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egmatung

## Détails des commodités

Zwei-Parteien-Haus, teil-unterkellert

Gesamt-Wohnfläche: ca. 417 m<sup>2</sup>

Gesamt-Grundstücksfläche: ca. 642 m<sup>2</sup>

\* 1. Teil: Doppelhaushälfte mit 8 Zimmern, 2 Duschbädern auf 3 Etagen, Garten und Doppel-Garage, Wohnfläche ca. 249 m<sup>2</sup>

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

a) 1-Zimmer-Apartment 1. OG: ca. 32 m<sup>2</sup>

a) 3-Zimmer-Wohnung 1. OG: ca. 69 m<sup>2</sup>

a) 3-Zimmer-Wohnung DG mit Balkon: ca. 67 m<sup>2</sup>

\* Öl-Heizung, Gas-Anschluss ist vor-installiert

\* 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.)

**CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egmating**

## Tout sur l'emplacement

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



CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egmatting

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24286139 - 85658 Egmatting

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Arno Rieck

---

Ulrichstraße 2a Arrondissement d'Ebersberg

E-Mail: [egersberg@von-poll.com](mailto:egersberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)