Egmating

Charmante Doppelhaushälfte mit zusätzlichen, renditestarken Einliegerwohnungen

CODICE OGGETTO: 24286139

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 898.500 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 249 m² • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 400 m²

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24286139
Superficie netta	ca. 249 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	11.03.2025
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1924
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	898.500 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.10.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	103.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

Una prima impressione

D E R . . . R O S E N H O F 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 Egmating 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 verschieden 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 Egmating 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.

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

Dettagli dei servizi

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

* 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.)

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

Tutto sulla posizione

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 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.

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24286139 - 85658 Egmating

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Arno Rieck

Ulrichstraße 2a, 85560 Ebersberg
Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0
E-Mail: ebersberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com