Egmating

Idylle pur in ruhiger, gefragter Lage: Doppelhaushälfte zum Eigennutz

Objektnummer: 25286115

KAUFPREIS: 898.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 249 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 400 m²

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Auf einen Blick

Objektnummer	25286115
Wohnfläche	ca. 249 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	07.04.2025
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1924
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	898.500 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	103.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Die Immobilie

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Die Immobilie

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Die Immobilie

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Die Immobilie

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Ausstattung und Details

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.)

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25286115 - 85658 Egmating

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing
Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0
E-Mail: grafing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com