

Egming

## Idylle pur in ruhiger, gefragter Lage: Doppelhaushälfte zum Eigennutz

????????? ??????????: 25286115



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

???? ??????: 898.500 EUR • ??????????: ca. 249 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 400 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egmatung

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egming

?? ??? ??????

???????? ??????????	25286115	????? ???????	898.500 EUR
?????????????	ca. 249 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
???????????????? ???	07.04.2025		
??????????	8		
?????????????? ???	4	????? ????????????????	2024
?????????????		??????????	???????
?????????????	3	?????????????????	
????? ???????????????	1924	??????????????????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	1 x ??????????????	??????	
	?????? ???????????????,	????????	?????????, WC
	2 x ????????	????????	?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egming

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	18.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1990



???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egming

?? ?????????



???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egmatung

?? ?????????





???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egming

?? ?????????



???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egmatting

?? ?????????





???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egming

??? ?????? ???????????

## 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 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.

???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egming

????????????????? ??? ??????????

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>

\* 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.)

???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egming

??? ??? ??? ????????????

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 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.



???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egming

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25286115 - 85658 Egming

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Arno Rieck



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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH



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