

Egming

Charmante Doppelhaushälfte mit zusätzlichen, renditestarken Einliegerwohnungen

VP azonosító: 24286139



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 898.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 249 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 400 m²

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmatung

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmatting

Áttekintés

VP azonosító	24286139	Vételár	898.500 EUR
Hasznos lakótér	ca. 249 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHETŐ	11.03.2025	Modernizálás / Felújítás	2024
Szobák	8	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDOSZOBÁK	3	Hasznos terület	ca. 25 m ²
ÉPÍTÉS ÉVE	1924	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmatting

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	103.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.10.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egming

Az ingatlan



VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmatting

Az ingatlan



VP azonosító: 24286139 - 85658 Egming

Az ingatlan



VP azonosító: 24286139 - 85658 Egming

Az ingatlan



VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

Az also benyomás

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 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 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 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.

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmatting

Részletes felszereltség

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.)

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egming

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmatting

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egming

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com