Egmating

Idylle pur in ruhiger, gefragter Lage: Doppelhaushälfte zum Eigennutz

Número da propriedade: 25286115

PREÇO DE COMPRA: 898.500 EUR • **ÁREA:** ca. 249 m^2 • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 400 m^2

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

Numa vista geral

Número da propriedade	25286115
Área	ca. 249 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	07.04.2025
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1924
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	898.500 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 25 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	18.10.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	103.40 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

O imóvel

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

O imóvel

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

O imóvel

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

O imóvel

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

Detalhes do equipamento

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.)

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25286115 - 85658 Egmating

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Arno Rieck

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com