Egmating

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 Egmating

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

Áttekintés

VP azonosító	24286139
Hasznos lakótér	ca. 249 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	11.03.2025
Szobák	8
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1924
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	898.500 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 25 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.10.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	103.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

Az ingatlan

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

Az ingatlan

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

Az ingatlan

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

Az ingatlan

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

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 Egmating

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 24286139 - 85658 Egmating

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 Egmating

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Arno Rieck

Ulrichstraße 2a Ebersberg kerület
E-Mail: ebersberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com