

Egmating

Kapitalanleger aufgepasst! Drei Wohneinheiten - top vermietet - in idyllischer Ortsrandlage

Objektnummer: 23236012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 250 m²

Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

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

Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Auf einen Blick

Objektnummer	23236012
Wohnfläche	ca. 140 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	2001

Kaufpreis	795.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	105.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Die Immobilie



Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Die Immobilie



Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Die Immobilie



Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Die Immobilie



Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Die Immobilie



Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Die Immobilie



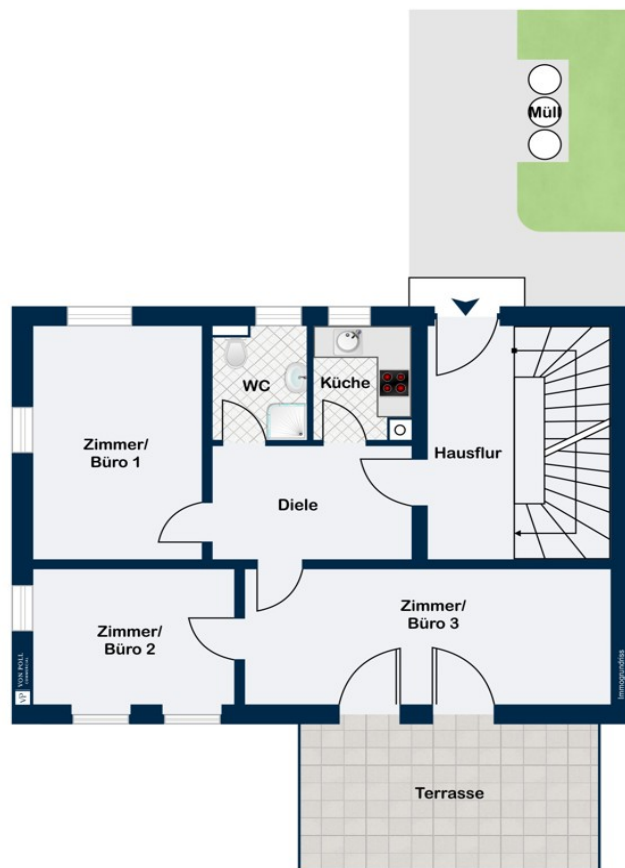
Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

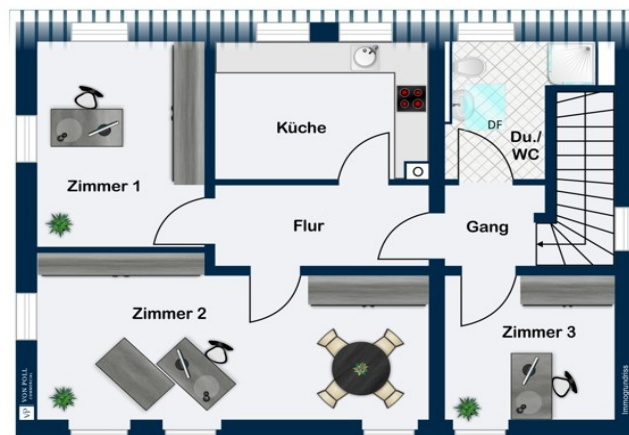
Die Immobilie

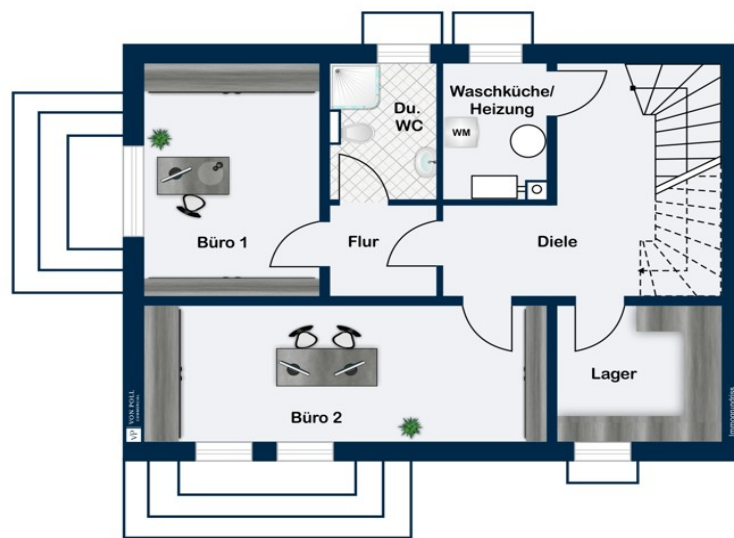


Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Ein erster Eindruck

Eine einzigartige Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen, bietet dieses wunderschöne Mehrfamilienhaus im Gewerbegebiet. Das Objekt besteht aus drei autonomen Einheiten und eignet sich sowohl zur Vermietung der einzelnen Etagen als Wohnungen, sowie auch zur Eigennutzung mit einer Gewerbeeinheit und einer Einliegerwohnung im Untergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich die lichtdurchfluteten Büroräume, ideal für Besprechungen, Kundengespräche oder allgemeine Büroarbeiten. Die Räume bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier kann in ruhiger und angenehmer Atmosphäre konzentriert gearbeitet werden. Die kleine Terrasse hinter dem Haus lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie frische Luft schnappen oder Ihre Mittagspause im Freien genießen. Der schön angelegte, pflegeleichte Vorgarten bietet auch ausreichend Platz für verschiedene Bereiche oder Sitzcken. Das ebenfalls sehr helle obere Stockwerk bietet die Möglichkeit, weitere Büroräume oder Wohnräume einzurichten. Die Zimmer sind geräumig und bieten ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Das Untergeschoss hält eine zusätzliche Einliegerwohnung für Sie bereit. Zum Haus gehört ein pflegeleichtes Grundstück, das mit wenig Zeitaufwand in Schuss gehalten werden kann. Mit der bereits vorhandenen PV-Anlage können Sie einen Teil oder sogar Ihren gesamten Strombedarf selbst decken, was Ihre Unabhängigkeit von Energieversorgern erhöht und die Energiekosten langfristig senken kann. Die verkehrsgünstige Lage des Hauses ermöglicht eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie eine schnelle Anbindung an die Autobahn. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Das Wohn- und Geschäftshaus im Gewerbegebiet mit drei Einheiten und Terrasse ist eine attraktive Immobilie für alle, die eine innovative Lösung für die Kombination von Wohnen und Arbeiten suchen. Die moderne Ausstattung, die zentrale Lage und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit. Die derzeitige Mieteinnahme beträgt über 2.000 € Kaltmiete pro Monat.

Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Ausstattung und Details

Einheit 1:

- Großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss für Büros, Atelier oder Praxis
- Moderne Architektur und hochwertige Bauweise
- drei helle und offene Räume für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Diele
- Südterrasse
- Die derzeitige Kaltmiete beträgt über 2.000 € pro Monat

Einheit 2:

- drei geräumige Zimmer mit großen Fenstern für viel Tageslicht
- Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Diele

Einheit 3:

- Lager
- zwei geräumige Zimmer mit Tageslicht
- Duschbad

Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Alles zum Standort

Egming ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Ebersberg, etwa 30 Kilometer östlich von München gelegen und gehört zu den nachweislich ältesten Ortschaften in Bayern. Das Dorf ist von einer reizvollen, leicht hügeligen Landschaft umgeben, die von Wäldern, Wiesen und Feldern geprägt ist. Die Nähe und gute Verkehrsanbindung zum Wirtschaftsraum München haben diese Region zu einem gefragten Gewerbestandort für mittlere Unternehmen werden lassen. 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. Das Objekt befindet sich am unteren Ortsrand im Gewerbegebiet. Umgeben von der natürlichen bayerischen Landschaft, bietet der Golfplatz Egming eine herausfordernde 18-Loch-Anlage, auf der Golfer ihre Fertigkeiten in einer idyllischen Umgebung verbessern können. Der romantische Kastensee und der wundervolle Steinsee befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die beiden Seen sind von Wäldern und Wiesen umgeben und bieten Erholungssuchenden in der warmen Jahreszeit die Möglichkeit, Wasseraktivitäten zu genießen. 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. Fußläufig erreicht man in wenigen Minuten den Bus und von dort benötigt man ca. 7 Minuten zur S-Bahn Höhenkirchen. Nur ca. 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.

Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2026. Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23236012 - 85658 Egming

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5 Ottobrunn
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com