

**Egmating**

# Charmantes und energieeffizientes Zweifamilienhaus mit Eigennutz und renditestarken Einliegerwohnungen

**Property ID: 26286119**



**PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 417 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 642 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26286119 - 85658 Egmatung**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26286119 - 85658 Egmatting

## At a glance

Property ID	26286119	Purchase Price	1.350.000 EUR
Living Space	ca. 417 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Available from	22.05.2026	Condition of property	Modernised
Rooms	15	Construction method	Solid
Bedrooms	9	Usable Space	ca. 54 m <sup>2</sup>
Bathrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1924		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26286119 - 85658 Egmatting

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	B
Energy certificate valid until	09.10.2035	Year of construction according to energy certificate	2025
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 26286119 - 85658 Egmatting

## The property



Property ID: 26286119 - 85658 Egmatting

## The property



Property ID: 26286119 - 85658 Egmatung

## The property



Property ID: 26286119 - 85658 Egmatung

## The property



**Property ID: 26286119 - 85658 Egming**

## **A first impression**

### **DER...ROSENHOF**

Mit großer Freude präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnlich charmante und geschichtsträchtige Immobilie mit faszinierender Vergangenheit und vielseitigem Zukunftspotenzial.

Der ROSENHOF ist ein liebevoll erhaltenes Landhaus von historischer Bedeutung. Bereits im Jahr 1517 diente das Anwesen als Pachthof des Schlosses Egming. Der heutige Gebäudebestand wurde 1924 in massiver Bauweise mit bayrischen Industrieziegeln und Wandstärken von bis zu 50 cm neu errichtet. Diese besondere Bauweise sorgt bis heute für ein angenehmes Raumklima und nachhaltige Wohnqualität.

In den Jahren 1991/92, 2012 sowie zuletzt 2024/25 wurde die Immobilie umfassend und mit viel Sorgfalt renoviert. Dabei wurde unter anderem das Dachgeschoss hochwertig zu zusätzlichem Wohnraum ausgebaut.

Heute präsentiert sich der ROSENHOF als großzügiges Zwei-Parteien-Haus:

Der Hauptwohnbereich bietet ein sofort bezugsfertiges Familien-Zuhause über drei Ebenen mit Teilunterkellerung. Zur Verfügung stehen insgesamt fünf flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer –, zwei moderne Duscbäder, mehrere Abstellräume sowie ein beeindruckend großzügiger Wohn- und Essbereich. Herzstück des Erdgeschosses ist die große Wohnküche mit direktem Zugang in den Garten.

Abgerundet wird das Ensemble durch eine Doppelgarage.

Im Jahr 2025 wurde eine moderne Wärmepumpe als zukunftsfähiges Energiekonzept für die gesamte Immobilie neu eingebaut. Ein Glasfaseranschluss wurde ebenfalls bereits in das Haus gelegt und ermöglicht schon heute ein schnelles Internet.

Besonders attraktiv ist der zweite Gebäudeteil mit drei vermieteten Einliegerwohnungen in

**Größen von ca. 32 m<sup>2</sup>, 67 m<sup>2</sup> und 69 m<sup>2</sup>. Diese erwirtschaften derzeit eine Jahres-Nettokaltmiete von ca. 33.000 Euro.**

**Zusätzlich bietet das Vorderhaus weiteres Potenzial: Es kann entweder vermietet werden, wodurch sich die gesamte Jahres-Nettokaltmiete nochmals deutlich steigern ließe, oder steht alternativ zur Eigennutzung zur Verfügung.**

**Damit eignet sich der ROSENHOF sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch hervorragend für ein Mehrgenerationenkonzept oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.**

**Das Haus steht den neuen Eigentümern nach vorheriger Absprache mit dem Verkäufer, Notartermin und Kaufpreiszahlung zur freien Verfügung.**

**Gerne beraten wir Sie persönlich.**

**Property ID: 26286119 - 85658 Egmatting**

## **Details of amenities**

**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 Badezimmer 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>**

**\* Wärmepumpe**

**\* Doppel-Fenster-Verglasung**

**\* Neue Küchen**

**\* Bodenbeläge: Dielen, Parkett, Steinboden, Fliesen**

**\* Raumhöhen: 2,60 Meter**

**Property ID: 26286119 - 85658 Egming**

## All about the location

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.

**Property ID: 26286119 - 85658 Egmating**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Arno Rieck**

---

**Marktplatz 19, 85567 Grafing**

**Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0**

**E-Mail: [grafing@von-poll.com](mailto:grafing@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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