

**Egmating**

# Charmantes und energieeffizientes Zweifamilienhaus mit Eigennutz und renditestarken Einliegerwohnungen

*Número de propiedad: 26286119*



**PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 417 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egmatung**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egmatting

## De un vistazo

Número de propiedad	26286119	Precio de compra	1.350.000 EUR
Superficie habitable	ca. 417 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	22.05.2026	Modernización / Rehabilitación	2025
Habitaciones	15	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	9	Método de construcción	Sólido
Baños	6	Espacio utilizable	ca. 54 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1924	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egmatting

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	B
Certificado energético válido hasta	09.10.2035	Año de construcción según el certificado energético	2025
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egming

## La propiedad



Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egming

## La propiedad



Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egming

## La propiedad



Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egmatzing

## La propiedad



**Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egming**

## Una primera impresión

### 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.**

**Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egming**

## **Detalles de los servicios**

**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**

**Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egming**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26286119 - 85658 Egming**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Arno Rieck**

---

**Marktplatz 19, 85567 Grafing**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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