

Egmating

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

Número de propiedad: 23236012



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m²

Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

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

Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

De un vistazo

Número de propiedad	23236012
Superficie habitable	ca. 140 m²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	8
Baños	3
Año de construcción	2001

Precio de compra	795.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 83 m²
Características	Terraza

Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	19.10.2026
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	105.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D

Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

La propiedad



Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

La propiedad



Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

La propiedad



Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egmating

La propiedad



Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

La propiedad



Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

La propiedad



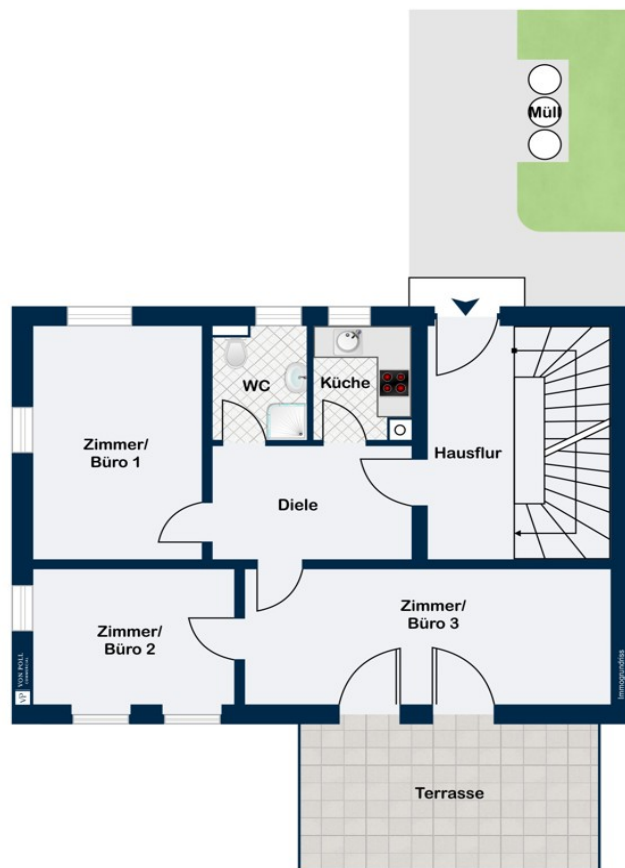
Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

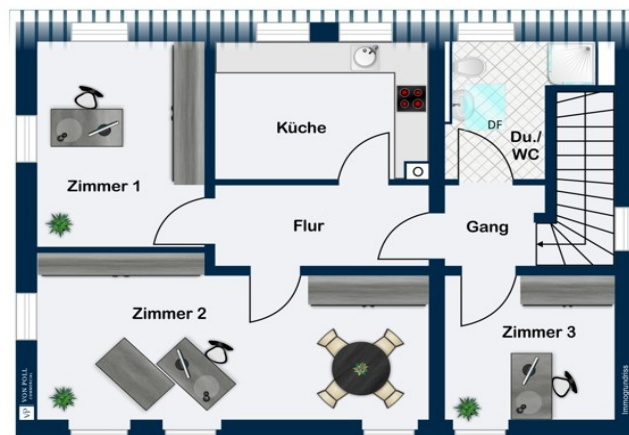
La propiedad

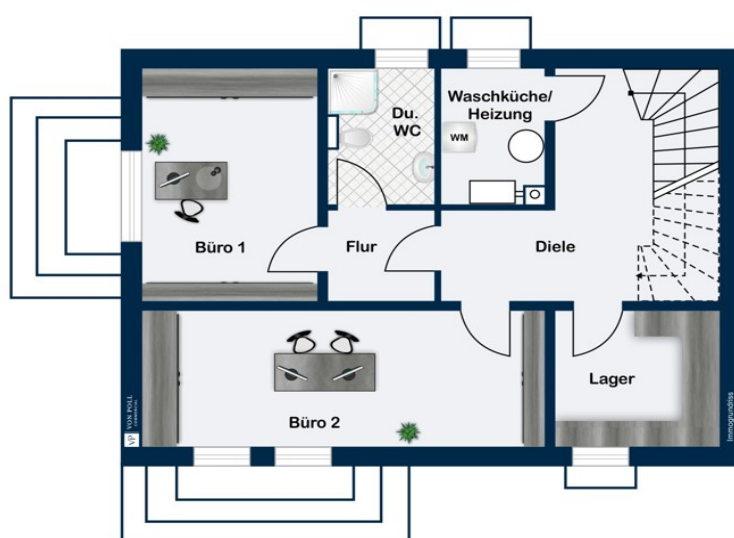


Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egmatting

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egmatzing

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egmating

Todo sobre la ubicación

Egmating 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 Egmating 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 Egmating 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.

Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egmatung

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 23236012 - 85658 Egming

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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