

Egming

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

CODE DU BIEN: 23236012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m²

CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egmatung

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egmatung

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23236012
Surface habitable	ca. 140 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Salles de bains	3
Année de construction	2001

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 83 m ²
Aménagement	Terrasse

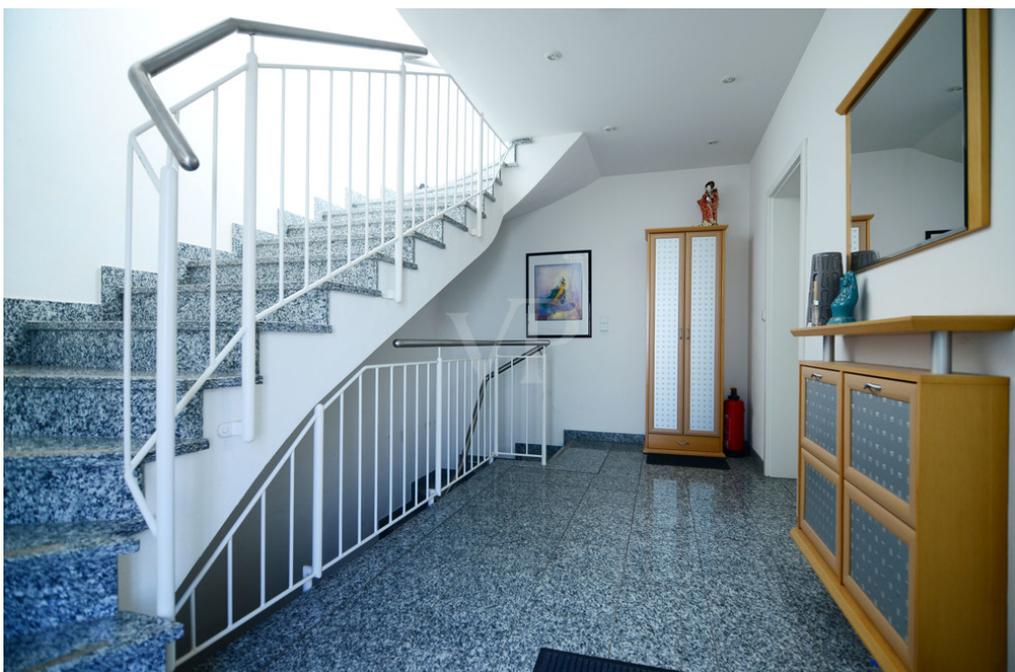
CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egmatung

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	105.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egming

La propriété



CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egmatung

La propriété



CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egmatung

La propriété



CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egmatung

La propriété



CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egmatung

La propriété



CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egming

La propriété



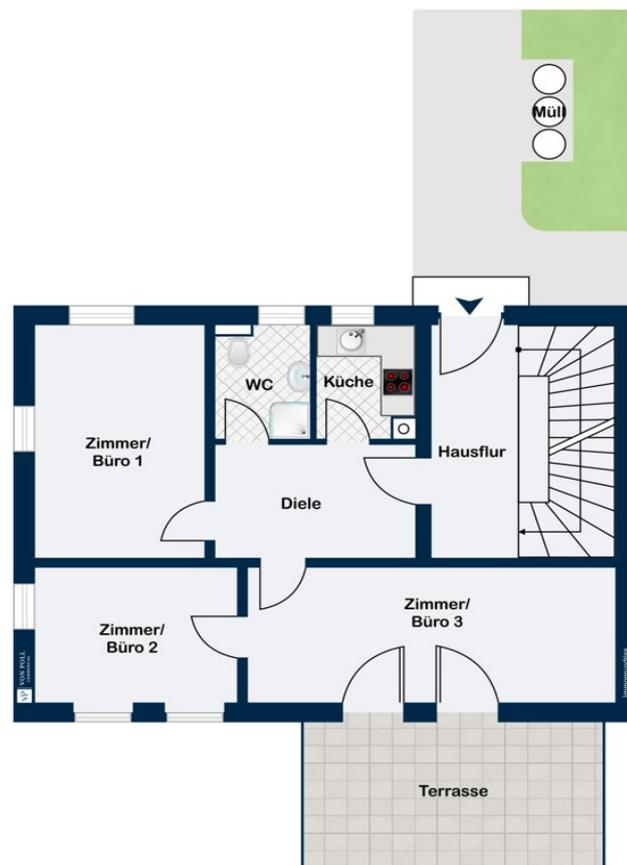
CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egming

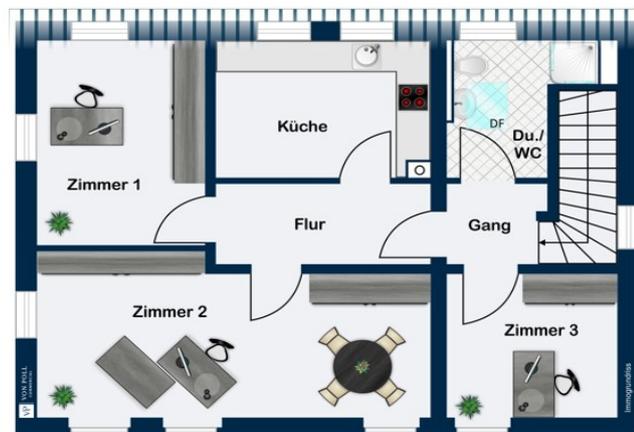
La propriété

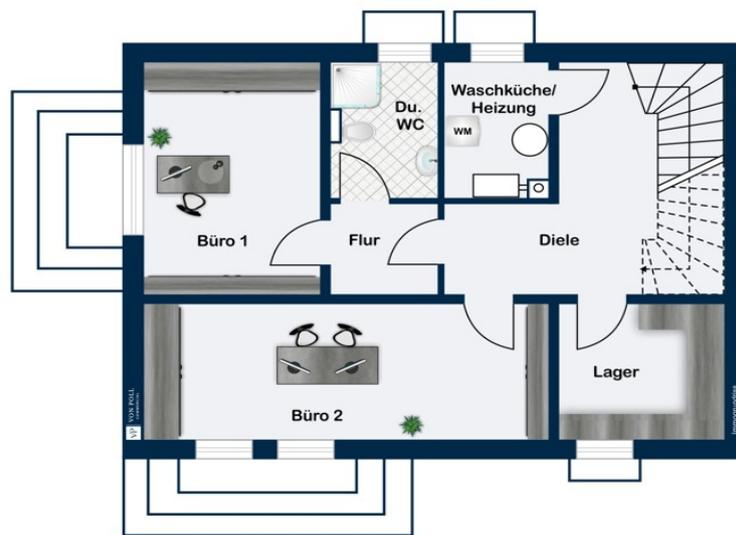


CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egming

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egmatung

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egming

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egming

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egmatung

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23236012 - 85658 Egming

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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