

Egmating

Charmantes und energieeffizientes Zweifamilienhaus mit Eigennutz und renditestarken Einliegerwohnungen

VP azonosító: 26286119



VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 417 m² • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 642 m²

VP azonosító: 26286119 - 85658 Egmatings

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26286119 - 85658 Egmmating

Áttekintés

VP azonosító	26286119
Hasznos lakótér	ca. 417 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	22.05.2026
Szobák	15
Hálósobák	9
Fürdoszobák	6
Építés éve	1924
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.350.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 54 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26286119 - 85658 Egmatting

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.10.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 26286119 - 85658 Egmmating

Az ingatlan



VP azonosító: 26286119 - 85658 Egmmating

Az ingatlan



VP azonosító: 26286119 - 85658 Egming

Az ingatlan



VP azonosító: 26286119 - 85658 Egmatung

Az ingatlan



VP azonosító: 26286119 - 85658 Egming

Az elso benyomás

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 m², 67 m² und 69 m². 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.

VP azonosító: 26286119 - 85658 Egmatting

Részletes felszereltség

Zwei-Parteien-Haus, teil-unterkellert

Gesamt-Wohnfläche: ca. 417 m²

Gesamt-Grundstücksfläche: ca. 642 m²

*** 1. Teil: Doppelhaushälfte mit 8 Zimmern, 2 Badezimmer auf 3 Etagen, Garten und Doppel-Garage, Wohnfläche ca. 249 m²**

*** 2. Teil: 3 Einliegerwohnungen mit 3 Stellplätzen und folgender Aufteilung:**

a) 1-Zimmer-Apartment 1. OG: ca. 32 m²

a) 3-Zimmer-Wohnung 1. OG: ca. 69 m²

a) 3-Zimmer-Wohnung DG mit Balkon: ca. 67 m²

*** Wärmepumpe**

*** Doppel-Fenster-Verglasung**

*** Neue Küchen**

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

*** Raumhöhen: 2,60 Meter**

VP azonosító: 26286119 - 85658 Egming

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26286119 - 85658 Egmating

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com