Egmating

Charmantes und energieeffizientes Zweifamilienhaus mit Eigennutz und renditestarken Einliegerwohnungen

Objektnummer: 26286119



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 417 m^2 • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 642 m^2

Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Auf einen Blick

Objektnummer	26286119
Wohnfläche	ca. 417 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	9
Badezimmer	6
Baujahr	1924
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	B
Energieausweis gültig bis	09.10.2035	Baujahr laut Energieausweis	2025
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Die Immobilie



Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Ein erster Eindruck

D E R . . . R O S E N H O F

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 Egmating. 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 Duschbäder, 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.

Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Alles zum Standort

Egmating liegt südwestlich im Landkreis Ebersberg, eingebettet in eine romantische Landschaft und gehört zu den nachweislich ältesten Ortschaften in Bayern.

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.

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.

Objektnummer: 26286119 - 85658 Egmating

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing
Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0
E-Mail: grafing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com