

85570 Markt Schwaben

**3-Zi-ETW * 2 Balkone & TG-Stellplatz * Erbbaurecht bis 2071 /
Verkauf auf Nießbrauchbasis**



Kaufpreis
210.000 €

Wohnfläche
84 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

089-33995-0
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	416 €
Kaufpreis	210.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	2006
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd en

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	56.70

Objekt-Titel

3-Zi-ETW * 2 Balkone & TG-Stellplatz * Erbbaurecht bis 2071 / Verkauf auf Nießbrauchbasis

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
BANTXSPM
.....

Objekt-Nr.:
HpR-M-UD757-CaSt
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

MAKROLAGE

Markt Schwaben ist eine Gemeinde östlich der bayerischen Landeshauptstadt gelegen, ca. 28 km entfernt. Markt Schwaben hat ca. 13.700 Einwohner auf 7 Gemeindeteile verteilt. Für erstklassige Verbindungen sorgen in erster Linie die S-Bahn Linie S 2 und die Autobahn A 94. Das riesige Einkaufszentrum in München-Riem sowie der Flughafen im Erdinger Moos sind somit in kürzester Zeit erreichbar.

MIKROLAGE

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld im Gemeindegebiet von Markt Schwaben. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Doppelhäusern und vermittelt ein angenehmes, gewachsenes Wohnbild mit wenig Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind im Ortszentrum von Markt Schwaben in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzend hierzu bietet das benachbarte Poing eine sehr gute Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie medizinischer Versorgung. Krankenhäuser befinden sich in Erding oder Ebersberg.

Ausstattungs-Beschreibung

**** Aufwendig saniertes Bad mit Tageslicht**

**** Parkett und Fliesen**

**** Lichtdurchflutet durch große Fensterflächen**

**** Offener Küchen-/ Essbereich**

**** Gäste-WC**

**** 2 sonnige Balkone mit Alpenblick zum Süden**

**** Tiefgarage**

**** Kellerabteil**

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-ETW mit Erbbaurecht befindet sich im 4. OG / DG einer mittelgroßen Wohnanlage. Mehrere architektonisch sehr ansprechenden Gebäude wurden hier im Jahre 2006 erbaut und befinden sich in einem sehr guten, gepflegten Erhaltungszustand.

Felder und Wiesen, die für Markt Schwaben typisch sind, reichen bis fast an die Grundstücksgrenze. Zusätzlich wurde bei dieser Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten besonderer Wert auf die Gestaltung der Außenanlage und Grünflächen gelegt. Die geräumige 3-Zimmer-Eigentumswohnung verfügt über zwei Balkone, wobei der Süd-Balkon bei schönem Wetter Alpenblick hat. Im Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer der Wohnung ist Parkettboden verlegt. Alle anderen Räume sind mit Fiesen ausgelegt. Große Fensterflächen bieten sehr viel Helligkeit. Das Badezimmer mit Tageslicht wurde gerade sehr hochwertig und aufwendig altersgerecht umgebaut. Ein separates Gäste-WC steht zur Verfügung.

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Der Erbbaurechtsvertrag mit der Pfarrpfündestiftung Markt Schwaben ist bis zum 30.04.2071 abgeschlossen. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 3.072,- € jährlich.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 72 (Sie) und 77 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 480.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 210.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind. Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs

