



## 85570 Markt Schwaben

Neuwertige 3-Zimmer-Erbpacht-ETW mit 2 Balkonen & TG-Stellplatz / Verkauf auf Nießbrauchbasis

**SECRET SALE**  
Bei dieser Immobilie erhalten Sie Innen- und Außenaufnahmen gerne auf Anfrage!

**210.000 €**

Kaufpreis

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Immobilien & Vermögensplanung

**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234

[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
Hausgeld	416 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.09.2026
Baujahr (Haus)	2006
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	56.70
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\* Parkett

\*\* Fußbodenheizung

\*\* Lichtdurchflutet durch große Fensterflächen

\*\* Offener Küchen-/ Essbereich

\*\* Gäste-WC

\*\* 2 sonnige Balkone mit Alpenblick zum Süden

\*\* Tiefgarage

\*\* Kellerabteil



## Beschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Erbbaurecht-ETW befindet sich im 4. OG / DG einer mittelgroßen Wohnanlage mit mehreren architektonisch sehr ansprechenden Gebäuden, die im Jahre 2006 erbaut wurde.

Die Felder und Wiesen die für Markt Schwaben typisch sind reichen bis fast an die Grundstücksgrenze.

Es wurde bei der Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten besonderer Wert auf Gestaltung und Anlage der Grünflächen gelegt.

Das Gebäude ist in einem sehr guten, gepflegten Erhaltungszustand.

Die geräumige 3-Zimmer-Eigentumswohnung verfügt über zwei Balkone, wobei der der Süd-Balkon bei schönem Wetter Alpenblick hat.

Die Wohnung ist in allen Räumen (außer Bad und Küche) mit Parkettfußboden ausgelegt. Durch die großen Fensterflächen ist die Wohnung sehr hell.

Neben einem Badezimmer mit Fenster, welches gerade altersgerecht umgebaut wird, steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

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.

## Lage

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 6 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 Krailling. 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 Krailling in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzend hierzu bietet das benachbarte Planegg eine sehr gute Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie medizinischer Versorgung.

## 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

# SECRET SALE

Bei dieser Immobilie erhalten Sie  
Innen- und Außenaufnahmen  
gerne auf Anfrage!

**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

