



82319 Starnberg

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Parkanlage I Nießbrauch I Kapitalanlage



475.000 €

Kaufpreis

107 m²

Wohnfläche

10,65 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m²
Nutzfläche	10,65 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Hausgeld	611 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.01.2029
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	158.00
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bodenbelag

Teppich ✓

Befeuerung

Gas ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten ✓

Nord-Westen ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Ca. 40 m² großes Wohn- und Esszimmer, einladend gestaltet

** Sehr gute Raumaufteilung

** Zwei geräumige Schlafzimmer

** Badezimmer en-Suite & zusätzliches Duschbad mit WC

** Zwei großzügige Balkone (O & W) über die gesamte Wohnungsbreite

** Indoor-Pool mit Sonnenterrasse und Saunabereich

** Eigener Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

** Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Parkanlage



Beschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige 3-Zimmer-ETW mit ca. 107 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und die attraktive Lage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus Baujahr 1972 mit Parkanlage.

Das Herzstück der Wohnung bildet das beeindruckende ca. 40 m² große Wohnzimmer, das durch seine Weiträumigkeit und den direkten Zugang zum Ost-Balkon besticht. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende. Die Einbauküche fügt sich funktional und stilvoll in das Wohnkonzept ein.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eines davon mit Bad en Suite. Ein Duschbad mit Toilette steht zusätzlich zur Verfügung. Ein besonderes Highlight sind die zwei großzügigen Ost- und Westbalkone, die sich über die gesamte Länge der Wohnung erstrecken.

Die Wohnanlage selbst lässt keine Wünsche offen. Eine weitläufige Parkanlage sorgt für den Blick ins Grüne. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Indoor-Pool mit Sonnenterrasse sowie ein gepflegter Saunabereich zur Verfügung. Ein im Kaufpreis enthaltener TG-Stellplatz rundet das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümerin ist 87 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 650.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 475.000,- €.

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

Starnberg

Starnberg überzeugt durch seine privilegierte Lage am gleichnamigen Starnberger See sowie die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt München und den bayerischen Alpen. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahem Wohnen macht den Standort besonders attraktiv.

Ob Segeln, Baden, Radfahren oder Spaziergänge entlang der Uferpromenade – die hohe Lebensqualität dieser Region ist besonders hervorzuheben.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Bildungsangeboten, internationaler Schule, sehr guter medizinischer Versorgung und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist ebenfalls bezeichnend. Über die S-Bahn-Linie S6 sowie die Bundesstraße B2 und die Autobahn A95 ist München in ca. 20–30 min bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Gemeinden.

Lage der Immobilie

Die Immobilie liegt in attraktiver Lage im Nordwesten von Starnberg in der Nähe des Starnberger Klinikums. Sie befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhaus, angelegt in einer weiträumigen Parkanlage am Feldrand. Das sorgt für eine ruhige Wohnatmosphäre mit gleichzeitiger Erreichbarkeit



der Innenstadt. Der Stadtkern ist ca. 20 min fußläufig bzw. 5 min mit Fahrrad entfernt.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges und/oder befristetes 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 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













