



81737 München / Perlach

4-Zimmer-ETW mit Süd-Loggia, TG und Stellplatz in MUC Perlach



425.000 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	72

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Hausgeld	630 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.09.2028
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	117.00
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Marmor	✓
--------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Äußerst gepflegte Wohnung
- ** Marmor Fußbodenbelag
- ** Sonnige Süd-West-Loggia
- ** Separates Gäste-WC
- ** Neue Heizungsanlage wird gerade eingebaut
- ** Tiefgaragenstellplatz und Außenstellplatz
- ** Schwimmbad und Sauna Nutzung
- ** Kellerabteil
- ** Sehr ruhige Wohnlage



Beschreibung

Die gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca.114qm² befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von München-Perlach und liegt im 2. Obergeschoss einer 1973 erbauten Wohnanlage mit insgesamt 72 Wohneinheiten (lt. Energieausweis). Die Anlage ist in einer parkähnlichen Umgebung ohne direkten Straßenverkehr gelegen.

Das Raumangebot umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Süd-Loggia mit Blick ins Grüne, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer, eine geräumige Küche mit Fenster und Blick zur Loggia, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC und einen separaten Abstellraum.

Zusätzliche Staufläche bietet der Kellerraum.

Zur Anlage gehört ein Schwimmbad mit Sauna und Liegewiese, welches zur Entspannung einlädt.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein oberirdischer Außenstellplatz ergänzen das Angebot.

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 Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümerin ist 78 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 713.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 425.000,- €.

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

Die bayerische Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,6 Mio Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie eine der wichtigsten Metropolen Europas. Durch ihre sehr starke Wirtschaftskraft, den breitgefächerten Arbeitsmarkt und die hohe Lebensqualität ist München bereits mehrfach in die Top 10 der lebenswertesten Städte weltweit gekommen. Zusätzlich hat die bayerische Landeshauptstadt laut dem European Cities Growth Index, welcher das Ranking der Immobilienmärkte darstellt, die besten konjunkturellen Wachstumsaussichten.

Mikrolage

Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger Lage im Stadtteil Perlach, nur wenige Gehminuten vom PEP entfernt. Hier finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Stationen "Therese Giehse Allee" (U5) oder "Neuperlach Zentrum" (U5,S7) sowie mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen. Der nahegelegene Ostpark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Zur Naherholung gibt es den Ostpark, der Picknickplätze sowie einen See beherbergt. Des Weiteren ist ein Abenteuerspielplatz und für Shoppingfreunde das Einkaufszentrum PEP vor Ort.



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 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















