81241 München / Pasing

Sehr gepflegtes Stadthaus in ruhiger Lage

535.000 €
Kaufpreis

112,39 m²
Wohnfläche

197 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,39 m²
Grundstücksfläche	197 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	535.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.03.2035
Baujahr (Haus)	1967
Endenergiebedarf	276.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Parkett in allen Wohnräumen

** Badsanierung im Jahr 2024 / 2025

** Teilweise elektrisch betriebene Kunststoffrollläden

** Süd-Balkon

** Süd-Terrasse mit elektrischer Markise

** Liebevoll angelegter Süd-Garten

** Voll unterkellert

** Garage

Beschreibung

Hierbei handelt es sich um ein gepflegtes Stadthaus aus dem Baujahr 1967 mit ca. 112,39 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Etagen. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 197 m² bietet diese Immobilie gemütlichen Wohnkomfort im Münchner Stadtteil Pasing.

Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Süd-Terrasse und dem hübschen, liebevoll angelegten Garten. Die Einbauküche und das Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und wurde Ende 2024 / Anfang 2025 modernisiert. Der Süd-Balkon wurde ebenfalls im Jahr 2025 saniert. Ein großzügiger Keller mit verschiedenen, teilweise belichteten Räumen sowie eine separate Garage ergänzen das Angebot.

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 85 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 780.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 535.000,-,- €.

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
Pasing ist das vielleicht lebhafteste Viertel des Münchner Westens. Rund um den Bahnhof und dem Marienplatz ist immer etwas los. Durch den Bau der Pasinger Arcaden, dem Anschluss zum Nah- und Fernverkehr am Pasinger Bahnhof und dem geplanten U-Bahnanschluss entwickelt sich dieser Stadtteil immer stärker zu einem Subzentrum Münchens.

Wer kulturell etwas erleben möchte, ist mit einem Besuch der Pasinger Fabrik gut beraten. Prägend für das Stadtteilbild sind neben der sehr guten Infrastruktur das Villenviertel und der Stadtpark mit seinen einladenden, großzügigen Grünflächen.

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.

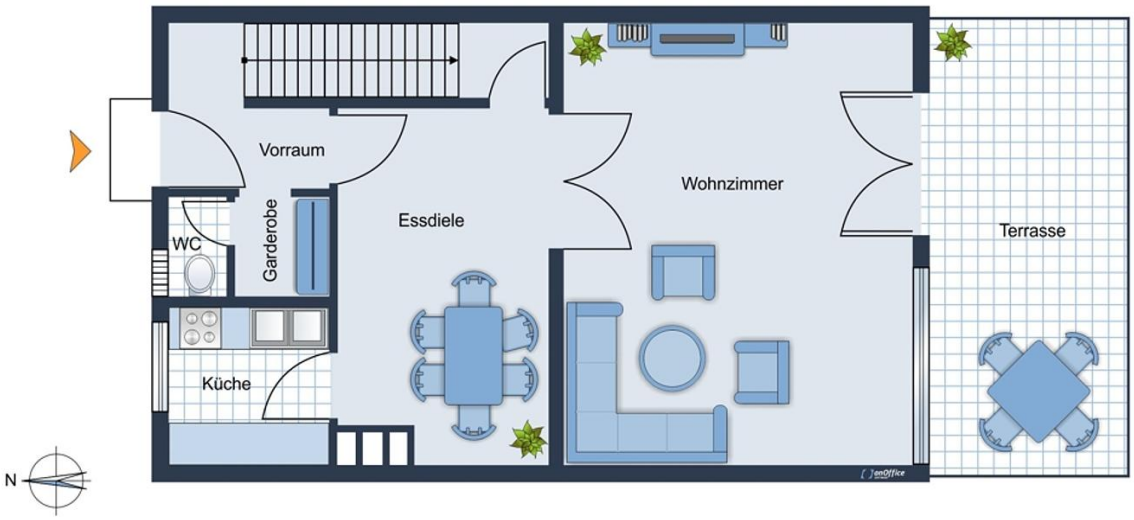
SIE HABEN INTERESSE?

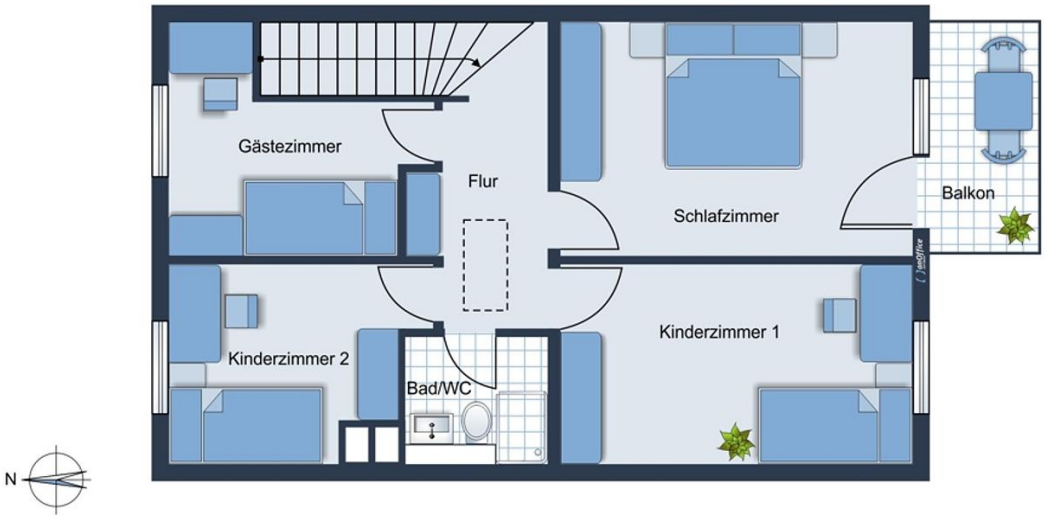
Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

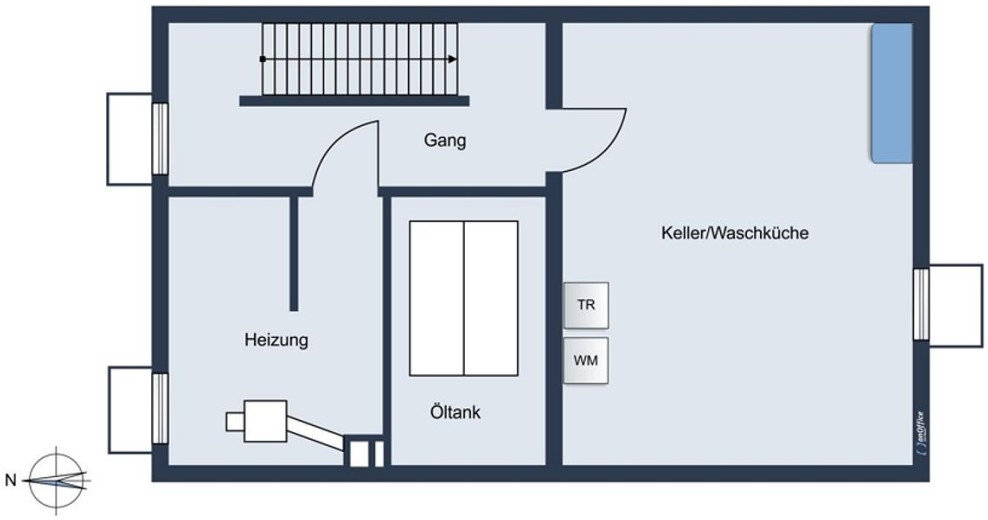
DISCLAIMER

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


Vorraum
Garderobe
WC
Essdiele
Wohnzimmer
Terrasse
Küche
N


Gästezimmer
Flur
Schlafzimmer
Balkon
Kinderzimmer 2
Bad/WC
Kinderzimmer 1
N


Gang
Keller/Waschküche
TR
WM
Heizung
Öltank
N