

80538 München

Exklusive Dachgeschosswohnung im Lehel | Kapitalanlage | Nießbrauch unbefristet



Kaufpreis
695.000 €

Wohnfläche
82 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	8 m ²
Wohnfläche	82 m ²
Zimmer	2
Gesamtfläche	90 m ²
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Stein Parkett
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Osten Süde n

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	teil- / vollrenoviert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	106.90
Primär-Energieträger	GA S

Objekt-Titel

Exklusive Dachgeschosswohnung im Lehel | Kapitalanlage | Nießbrauch unbefristet

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
HEQEVFVD
.....
Objekt-Nr.:
HpR-M-BP628-NaSc
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

München

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.

Lehel

Das Lehel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens und verbindet urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Münchner Altstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Isarauen und der Englische Garten sind fußläufig erreichbar und bieten hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dank der ausgezeichneten Anbindung an U-Bahn und Tram sind alle Ziele in München schnell erreichbar.

Lage der Immobilie

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Teil des Lehels, unmittelbar zwischen dem Englischen Garten und der Isar - beide sind fußläufig in ca. 1 min erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse Bars und Cafés sind vor Ort gegeben. Die U-Bahn-Haltestelle Lehel ist ca. 15 min zu Fuß entfernt.

Ausstattungs-Beschreibung

- ** Begehrte Wohnlage im Münchner Lehel
- ** Kernsanierung der kompletten Wohnung in 2018
- ** Offene Raumgestaltung zum Wohn-, Ess- und Kochbereich
- ** Moderne Einbauküche
- ** Parkett Dielenboden in allen Wohnräumen
- ** Großzügige Sandsteinfließen in Küche und Bädern
- ** Dachterrasse nach Süden
- ** Ostbalkon
- ** Zentralheizung + el. Fußbodenheizung außer im Schlafzimmer
- ** Elektroverkabelung mit programmierbarer Schaltung (KNX)
- ** Elektrische Markise auf der Dachterrasse (2026 komplett erneuert)
- ** Praktische, trockene Abstellkammer auf der Dachterrasse
- ** Duplex-Stellplatz - bereits im Kaufpreis enthalten

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens erwartet Sie diese stilvolle Dachgeschosswohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1982 mit lediglich 9 Wohneinheiten und wurde 2018 umfassend kernsaniert.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung und schafft ein modernes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Ein offener Kamin sorgt für eine besonders angenehme Atmosphäre. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie.

Abgerundet wird das attraktive Raumangebot durch zwei moderne Bäder sowie die exklusive Lage im Herzen des Leihels – nur wenige Minuten von Isar, Englischem Garten und der Münchner Altstadt entfernt.

Ein Duplex-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

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 84 (Sie) und 86 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 1.000.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 695.000,- €.

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



