

81927 München

Gepflegte 3-Zimmer-ETW mit Westbalkon & TG-Stellplatz / Kauf mit Rückvermietung



Kaufpreis
550.000 €

Wohnfläche
83 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

089-33995-0
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	518 €
Kaufpreis	550.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West en

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2027-12-10
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	90.00

Objekt-Titel

Gepflegte 3-Zimmer-ETW mit Westbalkon & TG-Stellplatz / Kauf mit Rückvermietung

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
FLRUURLS

Objekt-Nr.:
HpR-M-IC584-CaSt



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

** Elektrische Fußbodenheizung in Küche, Diele und Bad

** Schallschutzfenster in Küche und Ostzimmer

** Großzügiger Wohn- und Essbereich

** Balkon in Westausrichtung

** Tiefgaragenstellplatz

** Personenaufzug im Gebäude

Sanierungen/ Erneuerungen:

** 2026 Tiefgarage wird aktuell saniert

** 2021 Laubengang

** 2020 Wärmedämmung & Aufzug

** 2019 Parkettboden sowie Fenster in Küche und Ostzimmer neu

Objektbeschreibung

Diese gepflegte ETW mit insgesamt ca. 83 m² WFL wurde 1983 erbaut und befindet sich in einer sehr gut angebundenen Wohnanlage mit 42 Wohneinheiten in Johanneskirchen / Bogenhausen. Sie ist mit einer elektronischen Fußbodenheizung in Küche, Diele und Bad sowie mit einem durchgehenden Parkettboden (Küche ausgeschlossen) ausgestattet. Zusätzlich wurden eine massive Wohnungstür und schalldichte Fenster in Küche und Ostzimmer nachträglich eingebaut.

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, einen Balkon in Westausrichtung und einen Laubengang in Ostausrichtung. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäuferin wird die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Die Verkäuferin ist 83 Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 550.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.600,- € und wird für bis zu 5 Jahren festgeschrieben.

sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzige Eigentümerin wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherige Eigentümerin bleibt wirtschaftliche Eigentümerin für den Zeitraum des Nießbrauchs und trägt 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.

Lage-Beschreibung

München

Die bayerische Landeshauptstadt München ist mit über 1,6 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie eine der wichtigsten Metropolen Europas. Sowohl die Vielzahl aller Freizeitmöglichkeiten, die München und sein Umland bieten, als auch sämtliche kulturellen Angebote der Landeshauptstadt sind kaum zu übertreffen.

Bogenhausen

Wenn man von Bogenhausen spricht, dann vornehmlich von der Prinzregentenstraße und von noblen Villen. Doch der nordöstliche Stadtteil bietet in manchen Vierteln auch ein anderes Bild: moderne Wohn- und Bürogebäude, große Wohnsiedlungen und Hochhäuser, weitläufige Wiesen und Grünflächen. Vielerlei Freizeitaktivitäten bietet der nahegelegene Englische Garten.

Lage der Immobilie

Die ETW befindet sich in einer Wohnanlage im Ortsteil Johanneskirchen westlich des gleichnamigen S-Bahnhofes. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus großen Wohnanlagen mit vergleichbarer Höhenentwicklung (6-9 Etagen) und Bebauungsdichte.

Alle öffentlichen Einrichtungen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen und Hochschulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind gegeben. Die S-Bahn-Haltestelle Johanneskirchen ist fußläufig in ca. 100 m Entfernung erreichbar, 4 Bushaltestellen mit 2 Linien sowie die Tram befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die A99 Ostumfahrung München liegt ca. 9 min und die A94 Richtung Mühldorf a. Inn liegt ca. 13 min mit dem Auto entfernt.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich





