

82178 Puchheim / Puchheim-Bahnhof

Gepflegte Maisonette-Wohnung mit zwei Balkonen | Verkauf auf Nießbrauchbasis befristet bis 2038



Kaufpreis

280.000 €

Wohnfläche

80,83 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Natalie Schwalbe

089-33995-0

info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	2,7 m²
Wohnfläche	80,83 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	280.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Teppich
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-Westen

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	12.04.2028
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	111.80

Objekt-Titel

Gepflegte Maisonette-Wohnung mit zwei Balkonen | Verkauf auf Nießbrauchbasis befristet bis 2038

Lage-Beschreibung

Makrolage – Metropolregion München

Puchheim liegt im Landkreis Fürstenfeldbruck westlich von München und zählt zur wirtschaftsstarken Metropolregion München. Über die S-Bahn besteht eine direkte Verbindung nach München-Pasing und in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem PKW ist die Landeshauptstadt über das gut ausgebaute Straßennetz schnell erreichbar.

Online-ID:
RWNYTHDQ

Objekt-Nr.:
HpR-M-IS229-NaSc



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Kombination aus Nähe zu München, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität macht Puchheim zu einem attraktiven Wohnstandort für Pendler, Paare und Familien.

Mikrolage – Puchheim-Bahnhof

Die Wohnung befindet sich in der Nähe vom Puchheimer-Bahnhof. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld. Der S-Bahnhof Puchheim sowie Busverbindungen sind gut erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an München. Gleichzeitig bietet die Umgebung attraktive Möglichkeiten zur Naherholung.

Ausstattungs-Beschreibung

II Offener Wohn- Essbereich in Split-Level-Bauweise

II Großzügiger Südwest-Balkon im 2. OG

II Einbauküche mit kleinem Essplatz

II Zusätzliche Essecke

II Schlafzimmer mit Südwest-Balkon im 3.OG

II Badezimmer mit WM-Anschluss

II Gästetoilette

II Separates Kellerabteil

II Garagenstellplatz

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche befindet sich in einem 1972 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 38 Wohneinheiten und erstreckt sich über zwei Etagen.

Die Wohnung verfügt über drei helle, großzügig geschnittene Zimmer. Der offen gestaltete Wohn- Essbereich in Split-Level-Bauweise sowie ein gemütlicher Balkon in Südwest-Ausrichtung schaffen ein besonderes Raumgefühl. In derselben Etage des 2. Obergeschosses befinden sich auch die Einbauküche mit kleinem Essplatz und zusätzlich eine gemütliche Essecke.

Im 3. Obergeschoss präsentieren sich das Schlafzimmer mit eigenem Südwest-Balkon und ein weiteres, derzeit als Büro genutztes Zimmer, welches sich auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, außerdem steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Zusätzlichen Stauraum bieten eine praktische Nische im 3. Obergeschoss sowie ein eigenes, separates Kellerabteil.

Eine zur Wohnung gehörende PKW-Garage rundet das attraktive Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin eingetragenen und auf 12 Jahre befristeten 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 72 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 425.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 280.000,- €.

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 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.



Immobilien-Exposé

Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

 **Wichtiger Hinweis**
| Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs.


Immobilien & Vermögensplanung





