



**81925 München**

**Gepflegte 3-Zimmer-ETW mit verglaster Ost-Loggia & Garage / Verkauf auf Nießbrauchbasis**



**419.000 €**

Kaufpreis

**69 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	40

**Zustand**

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	419.000 €
Aussen-Courtage	Die

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	29.01.2028
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	105.90



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befuerung

befuerung.kwk\_fossil 1

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\* Sehr gepflegte Wohnung

\*\* Parkett

\*\* Küche mit Tageslicht

\*\* Verglaste Ost-Loggia mit angrenzender Terrasse

\*\* Kleiner Abstellraum in der Wohnung

\*\* Zusätzliches Kellerabteil

\*\* Einzelgarage



## Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung im begehrten Münchner Stadtteil Bogenhausen überzeugt auf ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965 und insgesamt 40 Wohneinheiten verteilt auf 8 Etagen. Ein großzügiger Wohnbereich mit Parkettboden und eine Küche mit Tageslicht schaffen angenehmes Wohnambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein gepflegtes Badezimmer sowie einen kleinen Abstellraum.

Ein besonderes Highlight ist die nach Osten ausgerichtete verglaste Ost-Loggia mit angrenzender Terrasse. Zusätzlichen Stauraum bietet dein separates Kellerabteil, eine Einzelgarage ist ebenfalls der Wohnung zugehörig.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 92 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 500.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 419.000,- €.

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

Der Stadtteil Bogenhausen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Münchens und überzeugt durch die gelungene Verbindung von urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch das überregionale Straßennetz ist mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, ausgezeichneter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

### MIKROLAGE

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Osten. Das gewachsene, gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Nachbarschaft und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Zahlreiche Grünflächen und Freizeitangebote laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

## 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













