



85253 Erdweg / Kleinberghofen

EFH unter Bodenwert / Wintergarten, Süd-Terrasse & Ausbaupotenzial im DG / Kauf auf Nießbrauchbasis



visualisierte Darstell

520.000 €

Kaufpreis

198 m²

Wohnfläche

816 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	198 m²
Grundstücksfläche	816 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.04.2033
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	102.00
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Funktionaler Schnitt
- ** Großzügiger Garten
- ** Doppelgarage
- ** 2 zusätzliche Stellplätze
- ** Solaranlage für Warmwasseraufbereitung

Erdgeschoss

- ** Große Diele mit Zugang zu allen Räumen
- ** Tageslichtbad mit Dusche, WC und Pissoir
- ** 2 Zimmer
- ** Offener Wohnbereich mit Essecke und Kachelofen
- ** Moderner Wintergarten mit Blick in den Garten

Obergeschoss

- ** Diele mit Zugang zu allen Räumen
- ** Bad mit Whirlpool, ebener Dusche & 2 Waschbecken
- ** Separates WC
- ** 3 Zimmer
- ** Schlafzimmer mit angrenzendem Ost-Balkon

Dachgeschoss

- ** Potenzielle, ausbaufähige Wohnfläche

Kellergeschoss

- ** Werkzeugkeller
- ** Sauna
- ** Hauswirtschaftsraum



**** Hobbyraum**
INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

- ** Bushaltestelle Linie 704 in ca. 3 min / zu Fuß**
- ** Bushaltestelle Linie 715 in ca. 3 min / zu Fuß**
- ** S-Bahn-Haltestelle Kleinberghofen (S2) in ca. 8 min / zu Fuß**
- ** A8 Richtung München-Stuttgart in ca. 13 min / Auto**
- ** Flughafen München in ca. 45 min / Auto**

Einkaufsmöglichkeiten

- ** Bäckerei in ca. 4 min / Auto**
- ** Getränkemarkt in ca. 4 min / Auto**
- ** Supermärkte (Lidl, Penny, Edeka) in ca. 8 min / Auto**
- ** Drogeriemarkt in ca. 12 min / Auto**

Medizinische Versorgung

- ** Facharzt für Allgemeinmedizin in ca. 13 min / zu Fuß**
- ** Apotheke in ca. 4 min / Auto**
- ** Krankenhaus Aichach in ca. 19 min / Auto**

Bildungsstätten

- ** Kindergarten in ca. 9 min / zu Fuß**
- ** Waldkindergarten in ca. 13 min / zu Fuß**
- ** Grundschule in ca. 10 min / Auto**
- ** Gymnasium in ca. 11 min / Auto**



Beschreibung

BITTE KONTAKTIEREN SIE UNS FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Einfamilienhaus unter Bodenwert mit Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 überzeugt durch eine solide Bausubstanz, ein großzügiges Raumangebot und ein ca. 816 m² großes Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 198 m² verteilt sich auf insgesamt 7 Zimmer über zwei Etagen, zuzüglich Dachgeschoss und Kellergeschoss.

Das EFH 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 73 (Sie) und 68 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.070.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 520.000,- €.

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 Gemeinde Erdweg mit ca. 6.200 Einwohnern besteht aus 17 Gemeindeteilen im oberbayerischen Landkreis Dachau. Sie liegt ca. 14 km nordwestlich von Dachau und ca. 30 km südöstlich von Augsburg entfernt.

Definitiv nicht der Nabel der Welt, aber umgeben von idyllischer Natur ist die Gegend perfekt für Familien in Pendelnähe zu München, Dachau und Augsburg geeignet. Die Vereinskultur ist fester Bestandteil der Gesellschaft. In Verbindung mit dem Freizeitangebot und der regionalen Gastronomie hat die Region seinen besonderen Charme.

MIKROLAGE

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Kleinberghofen und liegt am Ende einer kleinen Stichstraße in einer ruhigen Wohnsiedlung ohne Durchgangsverkehr. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind ausreichend gegeben.

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.



visualisierte Darstellung

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









