



80538 München

**Exklusive Dachgeschosswohnung im Lehel I
Kapitalanlage I Nießbrauch unbefristet**



695.000 €

Kaufpreis

82 m²

Wohnfläche

90 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Gesamtfläche	90 m ²

Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.07.2034
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	106.90



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Stein	✓
Parkett	✓

Befuerung

befuerung.erdgas_schwer	1
-------------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** 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



Beschreibung

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 Lehels – 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.

Lage

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.

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









