



81739 München-Waldperlach

Investment unter Bodenwert / DHH mit ELW & Garten im Märchenviertel Waldperlach / Kauf m. Nießbrauch



499.000 €

Kaufpreis

139,34 m² **301 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139,34 m ²
Nutzfläche	51,24 m ²
Grundstücksfläche	301 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.08.2035
Primär-Energieträger	OEL
Baujahr (Haus)	1986
Energieverbrauchskennwert	134.95
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Im ganzen Haus Parkettboden und Fliesen
- ** Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- ** Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- ** Hobbyraum im Souterrain mit separatem Zugang
- ** Schön angelegter, gepflegter Garten mit zwei Terrassen
- ** Garage und Carport
- ** BERTSCH Gartenhaus, 45mm Blockbohle mit ISO-Verglasung

Komplett neu installierte Heizungs-, Warmwasser- und Energie-Technik: 2024

- ** Neue Heizungsanlage (smart steuerbar)
- ** Neuer Warmwasserspeicher kombiniert mit PV-Anlage
- ** Neue VIESSMANN Brennwert-Ölheizung
- ** Neue BAUER SOLAR Photovoltaikanlage
- ** mit FENECON Speicher
- ** Neuer Doppelwandiger Zylinder Öl-Tank von HAASE (3.800l)



Beschreibung

Diese hochwertige Doppelhaushälfte mit ca. 192,10 m² Wohnfläche und ca. 301 m² großem Grundstück überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohnbereich, ein einladendes Esszimmer und eine Einbauküche mit hochwertigen Geräten sowie ein Gäste-WC. Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer sorgen für Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die Südterrasse und in den schön angelegten, von der Straße nicht einsehbaren Garten, der auch ein kleines Gartenhäuschen auf der Nord/Ost-Terrasse beherbergt.

Im Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer mit Zugang zum Südbalkon, ein großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC mit Bidet.

Im Dachgeschoss liegt eine Einliegerwohnung mit eigener Küche und Duschbad.

Über einen eigenen Hauseingang erreicht man den großzügigen Hobbyraum im Souterrain.

Eine Garage und ein zusätzlicher Carport vervollständigen das Angebot.

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 71 (Sie) und 80 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.060.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 499.000,- €.

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.

Waldperlach

Waldperlach liegt östlich des Münchner Stadtzentrums im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Die Lage zeichnet sich durch eine grün geprägte, familienfreundliche Umgebung aus, geprägt von viel Wald- und Erholungsflächen rund um den Perlacher Forst. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus und S-Bahn) ermöglicht schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und in umliegende Bezirke. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht eine zügige Erreichbarkeit der Autobahnen A8 und A99.

Lage der Immobilie

Das Objekt befindet sich im östlichen Teil von Waldperlach in einem grünen, familienfreundlichen Umfeld. Die Umgebung zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. In unmittelbarer Nähe finden sich Grünflächen und Spazierwege rund um



den Perlacher Forst, ideal für Freizeitaktivitäten im Freien. Auch Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung, Supermärkte sowie weitere Einzel- und Freizeitangebote sind fußläufig oder innerhalb kurzer Fahrstrecken erreichbar.

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



















