



85253 Kleinberghofen

Großes EFH m. Wintergarten & Kachelofen * S-Bahn /
Kein Sofortbezug / Nießbrauchkauf unter Bodenwert



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
Energieverbrauchskennwert	102.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

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

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Großes und familiengeeignetes EFH
- ** 2 Bäder und separates WC
- ** Kachelofen (2005)
- ** Sauna (2005)
- ** Wintergarten (2005)
- ** Balkon in Ost-Ausrichtung
- ** Garten in Süd-Ausrichtung
- ** Doppelgarage
- ** Zusätzlicher Stellplatz
- ** Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- ** Sehr gute Verkehrsanbindung
- ** S-Bahnhof Kleinberghofen / A8 Anschluss Odelzhausen



Beschreibung

VERKAUF UNTER BODENWERT

Das im Jahr 1980 erbaute, familiengeeignete und sehr gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 198 m² Wfl. befindet sich in ruhiger Lage auf einem ca. 816 m² großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch seinen funktionalen Grundriss und gut belichtete Räume.

Im Wohn-Essbereich sorgt ein formschöner Kachelofen für wohlige Wärme und der Wintergarten ermöglicht einen freien Blick auf Terrasse und Garten. Zwei weitere Wohnräume als Arbeits- und Gästezimmer sowie das Duschbad vervollständigen das Erdgeschoss.

Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt weitere vier Wohnräume, ein Badezimmer mit separatem WC und den Ostbalkon. Im Kellergeschoss befinden sich neben den Heiz- und Kellerräumen ein Hobbykeller und eine Sauna. Am Ende des Gartens ist eine Doppelgarage mit Schuppenanbau zur Gartenseite.

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 72 (Sie) und 67 (Er) Jahre alt.

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

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 520.000,- €, damit unterhalb des Bodenwertes.

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 und liegt ca. 14 km nordwestlich von Dachau und ca. 30 km südöstlich von Augsburg entfernt. Die Autobahn A 8 (München-Augsburg-Stuttgart) mit den Anschlussstellen Odelzhausen, Sulzemoos verläuft ca. 6 km südlich von Erdweg. Der Flughafen München ist ca. 65 km weit weg.

Die S-Bahn Linie S 2 (Altomünster-Erding) hat einen Bahnhof direkt fußläufig in Kleinberghofen. Der ÖPNV wird durch den MVV München bereitgestellt. Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule sind vor Ort, weiterführende Schultypen befinden sich in Dachau.

Mikrolage

Das Einfamilienhaus im Ortsteil Kleinberghofen liegt ruhig am Ende einer kleinen Stichstraße in einer Wohnsiedlung ohne Durchgangsverkehr. Die übliche Grundversorgung sowie die Bus- und S-Bahn-Zustiegsmöglichkeit erreicht man fußläufig. Der Gebietscharakter kann als ländlich eingestuft werden.

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.




 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













