



82152 Krailling

Gepflegte 3-Zimmer-ETW mit Süd-Loggia & TG-Stellplatz / Verkauf auf Nießbrauchbasis



339.000 €

Kaufpreis

87 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

Zustand

Baujahr	1970
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	339.000 €
Hausgeld	458 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.01.2028
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	134.70
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Terracotta	✓
------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

** Äußerst gepflegte Wohnung

** Terracotta Fußbodenbelag

** Sonnige Süd-Loggia

** Separates WC

** Tiefgaragenstellplatz

** Kellerabteil

** Sehr ruhige Wohnlage



Beschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-ETW mit ca. 87 m² Wohnfläche befindet sich im 2. OG / DG eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1970.

Mit insgesamt 6 Wohneinheiten (lt. Energieausweis) liegt diese Anlage eingebettet in einer ruhigen parkähnlichen Umgebung.

Durch ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit gesondertem Essbereich hat man Zugang zur sonnigen Süd-Loggia sowie einen schönen Blick ins Grüne.

Ergänzt wird das Zimmerangebot durch ein Schlafzimmer und ein zusätzliches Kinder- oder Arbeitszimmer.

Außerdem befindet sich in der Wohnung eine Küche mit Fenster, die mit einer Edelstahl-Einbauküche ausgestattet ist.

Neben einem Badezimmer mit Badewanne gibt es ein separates WC.

Ein eigenes Kellerabteil bietet erweiterten Stauraum und rundet das gesamte Angebot ab.

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 81 (Sie) und 81 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 520.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 339.000,- € inkl. TG-Stellplatz.

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 Krailling liegt im oberbayerischen Landkreis Starnberg und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im südwestlichen Umland der Landeshauptstadt. Die attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion München prägt diesen Standort.

Die Nähe zu München macht Krailling insbesondere für Berufspendler interessant. Über die nahegelegene Bundesautobahn A96 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung München sowie zum bayerischen Alpenvorland. Ergänzend sorgt die Anbindung an die S-Bahn mit der Linie S6 für eine komfortable und zügige Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt.

MIKROLAGE

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet in Krailling, das überwiegend von kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt ist. Das gewachsene Wohnumfeld vermittelt eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre mit viel Grün und wenig Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im nahegelegenen Ortszentrum von Krailling und sind in



wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das benachbarte Planegg eine sehr gute ergänzende Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants und Cafés.

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











