



**80939 München / Freimann**

Gepflegtes Reihenhaus mit Garten, Garage und Hobbyraum in ruhiger Wohnlage

**SECRET SALE**

Bei dieser Immobilie erhalten Sie  
Innen- und Außenaufnahmen  
gerne auf Anfrage!

**giv GmbH**  
Immobilien & Vermögensplanung

**750.000 €**

Kaufpreis

**165,63 m<sup>2</sup> 293 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234

[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165,63 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	293 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	750.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Befeuerung

Elektro



### unterkellert

unterkellert ja

### Dachform

Satteldach



### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

\*\* Windfang mit Garderobenbereich

\*\* Gäste WC

\*\* Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

\*\* Großer Hobbyraum, vielseitig nutzbar

\*\* Separate Waschküche



## Beschreibung

### Erdgeschoss

Über den Windfang mit Garderobe und Gäste WC betreten Sie die zentrale Diele. Die separate Küche liegt direkt am Essbereich und sorgt für kurze Wege im Alltag. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und wird durch große Fensterflächen angenehm belichtet. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und in den Garten. Zusätzlich besteht ein direkter Zugang zur Garage mit angrenzendem Abstellraum für Gartengeräte.

### Dachgeschoss

Im Dachgeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das zentral gelegene Badezimmer ist mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Vom größeren Zimmer aus erreichen Sie die geschützte Loggia.

### Kellergeschoss

Das Untergeschoss bietet viel Nutzfläche mit klassischem Kellerraum, Vorratsbereich und Heizungsraum. Eine separate Waschküche ist ebenfalls vorhanden. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Hobbyraum, der sich ideal als Büro, Fitness- oder Gästebereich eignet und das Platzangebot des Hauses sinnvoll ergänzt.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung.

Der Eigentümer ist 88 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 1.000.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 750.000,- €.

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 bayerische Landeshauptstadt München ist mit über 1,4 Mio Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie eine der wichtigsten Metropolen Europas. Bis 2030 wird mit einem Bevölkerungszuwachs von 14,1 % gerechnet.

München liegt geographisch günstig im Zentrum Europas. Als wichtige Verkehrs- und Transportdrehscheibe für den West-Ost und Nord-Süd Handel verfügt München über ein hervorragendes Straßen- und ÖPNV-Netz, über eine ausgezeichnete Bahnbindung und einen internationalen Flughafen von europäischer Bedeutung.

### MIKROLAGE:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im nördlichen Münchner Stadtteil Freimann. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern und vermittelt ein angenehm wohnliches, zurückgezogenes Wohngefühl bei gleichzeitig sehr guter Anbindung.



Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich diverse Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld rund um das MOC sowie entlang der Heidemannstraße und der Freisinger Landstraße.

## 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.



Immobilien & Vermögensplanung

# SECRET SALE

Bei dieser Immobilie erhalten Sie  
Innen- und Außenaufnahmen  
gerne auf Anfrage!



