



82152 Planegg

Solide Kapitalanlage / Luxuriöse Villa mit Gästehaus in Bestlage / Verkauf mit Rückmietung



1.850.000 €

Kaufpreis

222,49 m²

Wohnfläche

567 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Natalie Schwalbe

Tel.: 00491738904545

schwalbe@hausplusrente.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	222,49 m²
Grundstücksfläche	567 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2005
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.850.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.07.2033
Baujahr (Haus)	2005
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	134.10
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Edles Parkett aus kanadischer Kirsche in allen Räumen
- ** Maßgefertigte Einbauschränke im Haus und im Gästehaus
- ** Vollkeramischer Kamin mit Sichtglas im Wohnbereich
- ** Hochwertige Einbauküche (Gasherd + Cerankochfelder)
- ** Marmorausstattung im Masterbad
- ** Schwebendes Treppenhaus
- ** Wellnessbereich mit Sauna im Untergeschoss
- ** Einbruchssichere Fenster und Türen
- ** Elektrische Rollläden im gesamten Haus und im Gästehaus
- ** Alarmanlage und Gegensprechanlage mit Videofunktion
- ** Terrasse und gepflegter Süd/West- Garten



Beschreibung

Elegante Villa mit separatem Gästehaus (ca. 28 m²), Baujahr 2005 auf einem 567 m² großen Grundstück mit ca. 222 m² Wohnfläche. Hochwertige Ausstattung mit viel Liebe zum Detail – inklusive Fußbodenheizung und Parkettboden im gesamten Haus. Im Erdgeschoss überzeugt der offene Wohn-/Essbereich mit über ca. 53,35 m². Große Fensterflächen schaffen ein helles, warmes Raumgefühl, ergänzt durch einen Kamin mit Kachelofen.

Erstklassige Schreinereinbauten mit Deckenspots prägen das Wohnzimmer. Die separate Küche ist voll ausgestattet – u. a. mit Geschirrspüler, Gasherd, Cerankochfeld, Backofen, Mikrowelle sowie Kühl-/Gefrierkombination. Zeitloses Design mit weißen Fronten und Granit-Arbeitsplatten. Der klassisch gestaltete Eingangsbereich mit Garderobe führt direkt in das lichtdurchflutete Treppenhaus. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Masterbad und ein Duschbad – beide mit Doppelwaschbecken, eleganten Armaturen und Einbauten.

Das Dachgeschoss ist ebenfalls exquisit ausgebaut. Hier befindet sich ein Wohn-/Schlafbereich mit Duschbad und separater Toilette. Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, einladendes Ambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gästezimmer im Untergeschoss sowie den Wellnessbereich mit Sauna und Duschbad mit bodengleicher Dusche, den Hauswirtschaftsraum sowie den Heizungsraum mit zusätzlichem Stauraum.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäuferin (80 Jahre) wird die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein Auszug der Mieterin kann möglich sein – damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch die Verkäuferin.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.850.000,- €.

Die monatliche Nettomiete beträgt 4.500,- €.

Lage

Makrolage

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.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend in Planegg, einem beliebten Vorort von München. Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, die eine schnelle Verbindung zu umliegenden Stadtteilen und dem Münchener Zentrum ermöglichen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte, gewachsene Infrastruktur aus, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten, die bequem erreichbar sind. Die ruhige Anliegerstraße sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld, ideal für Familien und Berufspendler, die gleichzeitig die Nähe zur Münchener Innenstadt schätzen.



Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder 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 mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich























