



85258 Weichs

Kein Selbstbezug/Verk. m. Rückmietung/EFH m. 4 Schlafzi/Bj. 2016/Modernste energetische Ausstattung



790.000 €

Kaufpreis

113 m²

Wohnfläche

454 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	113 m ²
Grundstücksfläche	454 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2016
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	790.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.08.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	2016
Endenergiebedarf	9.90
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

unterkellert

unterkellert nein

Küche

offene Küche ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

Bauweise

Fertigteilebauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Freistehendes EFH auf Eckgrundstück, Bj. 2016

** Großzügige Raumaufteilung für Wohnen/Essen/Küche

** Teilweise überdachte Terrasse mit Sitzecke

** Garage mit Überlänge und Carport

** Modernste energetische Bauweise/Ausstattung

** Gute Verkehrsanbindung per Zug, S-Bahn und PKW



Beschreibung

Das im Jahr 2016 erbaute und sehr gepflegte Anwesen mit freistehendem Einfamilienhaus und ca. 113 m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger Lage auf einem ca. 454 m² großen Grundstück.

Die Immobilie überzeugt durch ihren zeitgemäßen Grundriss mit einem großzügigen Wohn-Essbereich mit integrierter offener Küche und Speisekammer. Von hier gelangt man auf die teilweise überdachte Südwestterrasse mit Sitzecke und Grillkamin.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafräume, ein Ostbalkon sowie ein Bad mit Waschbecken, Badewanne und separater Dusche. Das Gäste-WC im EG ist ebenso als komplettes Badezimmer mit Duschwanne ausgestattet. Somit ist für eine 5-köpfige Familie ausreichend Wohnkomfort geboten.

Der Hauseingang ist mit dem Carport und daran anschließender Einzelgarage (Überlänge) mit elektrischem Sektionaltor, überdacht. Zusätzliche PKW-Stellplätze sind auf der Zufahrt möglich.

Hervorzuheben ist die zeitgemäße moderne energetische Bauweise eines Streif Passiv-/Fertighauses als KfW Effizienzhaus 40, Klasse A+, mit Wärmedämmverbundsystem, Luft/Luft-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung, elektrischen Konvektoren und Einzelraumlüftung (Allergikereignung). Ein Modul für den Betrieb einer Klimaanlage ist vorbereitet. Eine PV-Anlage ist auf dem Dach montiert. Das Haus ist nicht unterkellert.

Das EFH wird als Verkauf mit Rückmiete angeboten. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und zahlen eine Kaltmiete i. H. v. 2.300€ monatlich.

Die Eigentümer sind 60 (Sie) und 66 (Er) Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 790.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren, heute noch nicht absehbarem Zeitpunkt, möglich.

Lage

Makrolage

Die Gemeinde Weichs (ca. 3600 Einwohner) liegt im Lkr. Dachau, ca. 14 km nördlich von Dachau. Hier vereinen sich hoher Erholungs- und Wohnwert mit guter Verkehrsanbindung an die Autobahnen A8 München-Stuttgart sowie A9 München-Nürnberg.

In der Nähe der Bahnlinie München-Ingolstadt gelegen sind die Stadt München (Regio-DB u. S-Bahn ab Petershausen) und der Flughafen in ca. 20-30 Minuten sowie die Wirtschaftsräume Ingolstadt und Augsburg innerhalb von ca. 45 Minuten erreichbar.

Die Kreisstädte der Landkreise Dachau, Pfaffenhofen an der Ilm sowie Freising sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Die gesamte Region bietet ein umfangreiches Angebot für Bildung, Kultur und Freizeitaktivitäten. Eine beispielhafte Auflistung stellen wir gerne zur Verfügung.

Mikrolage

Das Haus befindet sich in einer Anwohnerstraße (Zone 30) in einem Neubaugebiet für EFH/DHH am Ortsrand von Weichs ohne Durchgangsverkehr. Kindergärten, Grund-/Mittel- u. Realschule sind vor Ort. Markt Indersdorf in der Nähe unterhält alle Schultypen, Gymnasien auch in Röhrmoos und Dachau. Der tägliche Grundbedarf für den Haushalt kann zu Fuß besorgt werden.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?



Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag ein Mietvertrag geschlossen. 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.



giv
GmbH
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















