



Kaufpreis
1.150.000 €

Wohnfläche
156 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

089-33995-0
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156 m ²
separate WCs	1
Zimmer	5
Gesamtfläche	872 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	703 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.150.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Stein Fliesen
Kamin	ja
Küche	offene Küche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd en

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	LUFTW P
Energieverbrauchskennwert	116.14

Objekt-Titel

Provisionsfrei-EFH in Gauting in 2. Reihe mit Garten und Terrasse

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
ELGPDBUK
.....
Objekt-Nr.:
HpR-M-YP483-AIFi
.....



- ** Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- ** Separates Gäste-WC
- ** Hauptschlafzimmer mit modernem Duschbad en Suite
- ** Saunaraum mit Tauchbecken und Badewanne
- ** Doppelgarage
- ** Süd-Terrasse mit Grillplatz
- ** Koi-Teich inkl. Steuerungstechnik, auch zum Schwimmen geeignet

Modernisierungen

- ** 1992: Komplette Kernsanierung
- ** 2016: Hochwertige, offen gestaltete Küche
- ** 2021: Kachelofen
- ** 2021: Neue Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- ** 2021: Selbstversorgung über Photovoltaikanlage (mit Speicher)

Ausstattung

- ** Überwiegend verlegte Natursteinplatten
- ** Abgehängte Decken mit Spotleuchten
- ** Elektrische Markise
- ** Alarmanlage
- ** Außenüberwachung mit Kameras

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.

Lage-Beschreibung

Makrolage

Gauting ist eine charmante Stadt in Bayern. Sie liegt in der Metropolregion München, was bedeutet, dass sie von der Nähe zur pulsierenden Hauptstadt Bayerns profitiert. Die Metropolregion München bietet eine Vielzahl von kulturellen, wirtschaftlichen und Bildungsmöglichkeiten. Eines der besonderen Merkmale von Gauting ist die Nähe zu den Alpen. Die majestätischen Berge bieten Outdoor-Enthusiasten die Möglichkeit zum Wandern, Skifahren, Bergsteigen und vielem mehr. Die atemberaubende Landschaft der Alpen ist ein wahrer Genuss für Naturliebhaber. Ein weiteres Highlight von Gauting ist der Starnberger See. Dieser idyllische See ist ein beliebtes Ausflugsziel für Einheimische und Touristen gleichermaßen. Hier kann man Aktivitäten wie Segeln oder Schwimmen ausüben oder einfach nur die malerische Umgebung genießen. Insgesamt bietet Gauting eine perfekte Mischung aus städtischem Leben und natürlicher Schönheit.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Gauting in einer schmalen, wenig befahrenen Anwohnerstraße in einer 30er-Zone. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in nur ca. 400 m Entfernung. Das Internistenzentrum Gauting (MVZ), sowie eine Apotheke sind ca. 500 m entfernt. Sämtliche Gaststätten und Geschäfte sind gut zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn-Station ist nur ca. 3 min entfernt. Mit der S6 erreicht man innerhalb von ca. 30 min das Münchner Stadtzentrum. Die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen kann in ca. 12 min, die A96 nach Lindau in ca. 8 min und die A8 Richtung Stuttgart in ca. 16 min erreicht werden.

Objektbeschreibung

IDYLLISCHES WOHNEN IM GRÜNEN IN STADTNÄHE

Dieses hochwertige EFH aus dem Jahr 1978 liegt auf einem ca. 703 m² großen Grundstück im Zentrum von Gauting. Im Jahr 1992 wurde das Haus komplett kernsaniert.

Insgesamt bietet die Immobilie ca. 156 m² Wohnfläche verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Garderobe und einem Gäste-WC. Die Südterrasse mit Grillplatz und Blick in den idyllischen Garten inklusive Koi-Teich Stellt ein absolutes Highlight dar. Der Koi-Teich kann hier gleichzeitig auch zum Schwimmen genutzt werden.

Das Dachgeschoss bietet ein Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon und ein renoviertes Duschbad en Suite, ein Ankleidezimmer direkt gegenüber sowie zwei weitere individuell nutzbare Zimmer.

Darüber hinaus gibt es im Kellergeschoss eine Waschküche mit Sauna, einen Heizungsraum und 2 weitere Kellerräume.

Das Haus weist zudem eine sehr hochwertige Ausstattung auf.

Eine Doppelgarage sowie 2 Außenstellplätze runden das Angebot an.

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 73 Jahre (Sie) und 78 Jahre (Er) alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 2.200.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.150.000,- €

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine reine Kapitalanlage handelt. Das Objekt wird auf Nießbrauchbasis verkauft, das heißt, eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Impressionen



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







