



80804 München

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in Alt-Schwabing mit 2 Loggien und Blick über Münchens Dächer



550.000 €

Kaufpreis

83,71 m²

Wohnfläche

5,41 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234

anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,71 m ²
Nutzfläche	5,41 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Hausgeld	465 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.08.2035
Baujahr (Haus)	1958
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	103.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D

Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	teilsaniert



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bodenbelag

Stein ✓

Parkett ✓

Kunststoff ✓

Befeuerung

Fernwärme ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden ✓

Westen ✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Zentrale, ruhige Lage in Alt-Schwabing

** 6. OG mit Blick über die Dächer Münchens

** TOP Hausverwaltung

** Funktionaler Schnitt der Wohnung

** Hochwertiger Dielenboden in der gesamten Wohnung

** 2 Loggien

** Moderne Küche mit Ofen auf Brusthöhe

** Schlafzimmer mit Schallschutzfenster

** Tageslichtbad inkl. Dusche mit Natursteinfliesen

** Separates WC mit geschreinertem Einbauschrank

** Abstellraum in der Wohnung

** Zugehöriges, geräumiges Kellerabteil

** Gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller

** Anwohnerparken

Modernisierungen / Sanierungen

** 2024 Heizung auf Fernwärme

** 2023 Neue Küche für ca. 35.000 €

** 2023 Bad mit Natursteinfliesen für ca. 30.000 €

** 2015 Erneuerung der Türen für ca. 7.000 €

** 2009 Sanierung der Hausfassade inkl. Dämmung

** Neue Fenster für ca. 30.000 €

INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten

** Penny in ca. 3 min / zu Fuß

** Rewe in ca. 5 min / zu Fuß



** Bäckerei in ca. 5 min / zu Fuß
** DM in ca. 5 min / zu Fuß

Verkehrsanbindung

** Scheidplatz U/Tram/Bus in ca. 3 min / zu Fuß
** A9 Richtung Nürnberg in ca. 11 min / Auto
** Flughafen in ca. 31 min / Auto

Bildungsstätten

** Kindergarten in ca. 3 min / zu Fuß
** Kinderkrippe in ca. 3 min / zu Fuß
** Gymnasium in ca. 6 min und ca. 8 min / zu Fuß

Sport- und Freizeitaktivitäten

** Tennisclub Luitpoldpark in ca. 9 min / zu Fuß
** Freibad Georgenschwaige in ca. 12 min / zu Fuß
** GREEN HILL Golfpark in ca. 18 min / Auto

Medizinische Versorgung

** Apotheke in ca. 2 min / zu Fuß
** Fitnessstudio in ca. 9 min / zu Fuß
** Klinikum Schwabing in ca. 12 min / zu Fuß
** Zahnarzt in ca. 13 min / zu Fuß



Beschreibung

BITTE KONTAKTIEREN SIE UNS FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Kapitalanlage im Herzen Schwabings

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 73 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 950.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 550.000,- €.

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

München

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.

Schwabing-West

Der Stadtteil der Plätze – vielleicht lässt sich Schwabing-West so am besten beschreiben. Denn mit dem Kurfürstenplatz, dem Hohenzollernplatz oder dem Elisabethplatz liegen einige der bekanntesten Münchner Plätze in diesem Stadtteil. Und mit dem Luitpoldpark hat der Bezirk auch noch eine echte grüne Oase. Seit Februar 2015 gibt es einen eigenen Kulturgeschichtspfad für den Stadtteil.

Lage der Immobilie

Das Objekt befindet sich im Herzen Schwabings in unmittelbarer Nähe zum Luitpoldpark in einer ruhigen Ablegerstraße - Zone 30. Die Umgebung ist überwiegend geprägt von mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern. Insbesondere die Nähe zu allen möglichen Versorgungs- und Kultureinrichtungen, machen die Immobilie zu einem wahren Schätzchen.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges und/oder befristetes 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.



qiv 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



	Wohnfläche	Nutzfläche
6. Obergeschoss	83,71	5,41
Wohnzimmer	21,51	
Schlafzimmer	17,61	
Kinderzimmer	12,10	
Küche	9,15	
Diele	5,45	
Flur	5,92	
Bad	3,40	
WC	2,71	
Abstellraum	2,87	
	80,72	
abzügl. 3% Putz	2,42	
	78,30	
Loggia zu 1/2	2,94	2,94
Loggia zu 1/2	2,47	2,47
Gesamt	83,71	5,41

Alle Flächen sind Circa-Angaben in [m²]















	Wohnfläche	Nutzfläche
6. Obergeschoss	83,71	5,41
Wohnzimmer	21,51	
Schlafzimmer	17,61	
Kinderzimmer	12,10	
Küche	9,15	
Diele	5,45	
Flur	5,92	
Bad	3,40	
WC	2,71	
Abstellraum	2,87	
	80,72	
abzügl. 3% Putz	2,42	
	78,30	
Loggia zu 1/2	2,94	2,94
Loggia zu 1/2	2,47	2,47
Gesamt	83,71	5,41

All Flächen sind Circa-Angaben in [m²]