82140 Olching

Großzügiges EFH im Villenstil in ruhiger Lage // Kauf auf Nießbrauchbasis

1.300.000 €
Kaufpreis

277 m²
Wohnfläche

747 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

HausplusRente GmbH

Tel.: 004908933995234
anfragen@hausplusrente.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	277 m²
Gesamtfläche	799 m²
Grundstücksfläche	747 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	5

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.300.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.09.2034
Baujahr (Haus)	1980
Energieverbrauchkennwert	59.22
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein	
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart	
Fußbodenheizung	✓

Befeuerung	
Luft-Wärmepumpe	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse	
Süd-Westen	✓

Dachform	
Satteldach	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Bodenbelag	
Stein	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Wohnzimmer mit Galerie und hochwertigem Natursteinboden

** Offener Kamin

** Fußbodenheizung

** Balkon nach Südwesten

** Terrasse in Südwest-Ausrichtung, teils überdacht

** Wellnessbereich mit Sauna und Pool im KG

** Gepflegter Garten

** Solaranlage + Wärmepumpe

** Ruhige, idyllische Lage in zweiter Baureihe

Beschreibung

Das 1980 erbaute Architektenhaus befindet sich auf einem ca. 747 m² Grundstück in zweiter Baureihe einer Wohnsiedlung. Die insgesamt ca. 277 m² große Wohnfläche erstreckt sich über EG und DG, verteilt auf 7 Zimmer. Zusätzliche Nutzfläche bietet das KG.

Das großzügige Wohnzimmer mit Galerie, hochwertigem Natursteinboden und offenem Kamin wirkt einladend und sorgt für gemütliche Atmosphäre. Auf der direkt begehbaren Terrasse in Südwest-Ausrichtung lassen sich auch die Sonnenstunden genießen. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC, eine Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie ein individuell nutzbarer, zusätzlicher Raum.

Im Obergeschoss gibt es ein Hauptschlafzimmer mit zusätzlichem Ankleidezimmer und Badezimmer mit Dusche und WC. Außerdem befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Balkon im Obergeschoss, dieser ist ebenfalls nach Südwesten ausgerichtet.

Das Kellergeschoss bietet mit Pool und Sauna einen gemütlichen Wellnessbereich zur Entspannung. Eine Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot ab.

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 bewohnet die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Er ist 83 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.850.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.300.000,- €.

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
Olching ist eine Stadt im bayrischen Landkreis Fürstenfeldbruck. Sie liegt ca. 7 km Luftlinie nordöstlich von Fürstenfeldbruck sowie ca. 19 km Luftlinie nordwestlich von München westlich von München und zählt damit zur Metropolregion der Landeshauptstadt. Die suburbane Lage verbindet die Nähe zur Natur mit gleichzeitiger schneller Anbindung zur Innenstadt. Die unmittelbar durch die Ortschaft fließende Amper, der große Golfplatz zuzüglich einer Minigolfanlage sowie die Olchinger Seen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Altstadt von Olching ist der historische Kern der Stadt. Hier befinden sich charmante Fachwerkhäuser, enge Gassen und gemütliche Plätze.

Mikrolage
Die Immobilie befindet sich im westlichen Zentrum von Olching in einem Wohngebiet. In unmittelbarer Nähe sind vor allem Wohnhäuser und gegebenenfalls kleinere Mehrfamilienhäuser vorzufinden. In nächster Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen Grundbedarfs. Apotheken, diverse Ärzte sowie Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die ca. 2 min entferne Bushaltestelle bietet diverse Anbindungen für Olching und das Umland. Über den ca. 11 min entfernten Bahnhof, welcher an die S3 zwischen Mammendorf und Holzkirchen anschließt, gelangt man innerhalb von ca. 24 min zum Münchner Hauptbahnhof. Die A8 Richtung München-Stuttgart ist ca. 8 min, die A99 Westumfahrung München ca. 12 min entfernt.

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?

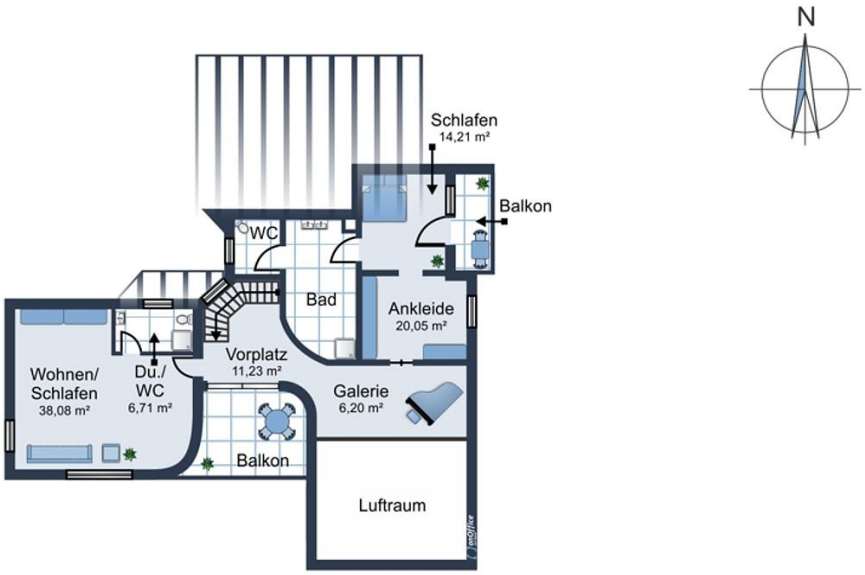
Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

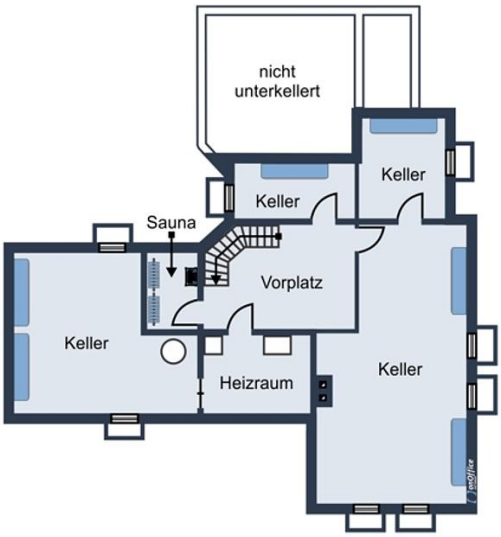
DISCLAIMER

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.

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

N
Garage
30,36 m²
Geräte
8,45 m²
AB
2,06
m²
Küche
Gard.
7,76 m²
Essen
15,00 m²
WC
1,80 m²
Wind-
fang
9,02 m²
Diele
19,98 m²
Praxis
84,91 m²
Wohn-
zimmer
48,51 m²
Terrasse


N
Schlafen
14,21 m²
Balkon
WC
Bad
Ankleide
20,05 m²
Vorplatz
11,23 m²
Wohnen/
Schlafen
38,08 m²
Du./
WC
6,71 m²
Galerie
6,20 m²
Balkon
Luftraum


N
nicht unterkellert
Keller
Keller
Sauna
Vorplatz
Keller
Heizraum
Keller