



80636 München

Kapitalanlage * Gepflegte 3-Zimmer-ETW mit Balkon *
Kauf mit Nießbrauchrecht * Kein Sofortbezug



279.000 €

Kaufpreis

79 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH
Otto Kiebler
Tel.: 004989339950
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Hausgeld	434 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.03.2028
Baujahr (Haus)	1961
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	134.00



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Großzügiger Wohn- und Essbereich

** Moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatte

** Balkon in Süd-Ausrichtung

** Separates WC

** Zusätzliches Kellerabteil

** Olympiapark ist fußläufig erreichbar

** Zentrale Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung

** Wertbeständige Immobilie – ideal für mittelfristigen Kapitalanleger

** Selbstbezug zu späterem Zeitpunkt möglich



Beschreibung

KAPITALANLAGE AM LEONRODPLATZ

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 79 m² Wfl. liegt im 1. OG in einem im Jahr 1961 erstellten Mehrfamilienhaus. Das Gebäude mit insgesamt 45 Wohneinheiten befindet sich südlich des Olympia-Geländes, in unmittelbarer Nähe zur Hochschule München.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt ca. 470 Wohneinheiten, ca. 280 Garagen/ Stellplätze und mehrere Gewerbeeinheiten.

Die Wohnung bietet einen hellen Eingangsbereich, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Süd-Balkon sowie zwei zusätzliche Zimmer und ein separates WC. Aufgrund der Lage sowie dem praktischen Grundriss eignet sich die Immobilie perspektivisch sehr gut für eine WG-Vermietung.

Ein eigenes Kellerabteil rundet 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.

Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 76 (Sie) und 78 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 570.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 279.000,-€.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Das Objekt wird auf Nießbrauchbasis verkauft und 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.

Neuhausen-Nymphenburg

Das vornehme Viertel Neuhausen-Nymphenburg erstreckt sich rund um den Schlossgarten des barocken Schlosses Nymphenburg und den angrenzenden Botanischen Garten. In eleganten Gebäuden aus dem späten 19. Jahrhundert befinden sich familienfreundliche Restaurants und gemütliche Bars. Neuhausen ist ein hochwertiges und grünes Wohnviertel mit mehreren Gesichtern: bürgerliche und proletarische Geschichte der bayerischen Landeshauptstadt liegen hier eng an eng beieinander.

Lage der Immobilie

Das Objekt befindet sich in einem Mischgebiet, ca. 10 min fußläufig vom Olympiapark sowie von der Hochschule München entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Sport- und Freizeiteinrichtung sowie Bildungsstätten befinden sich in der nahen Umgebung. Die Tram- und Bushaltestation



Leonrodplatz ist ca. 4 min zu Fuß entfernt, von dort kann der Rotkreuzplatz mit Anbindung zur U1 und U7 in ca. 5 min. erreicht werden. Die A96 Richtung Lindau ist ca. 10 min, die A8 Richtung Stuttgart ca. 20 min weit weg.

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.



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













