



## 82031 Grünwald

Kauf unter Bodenwert I Grundstück mit Altbestand in Villenlage I Kapitalanlage Verkauf mit Wohnrecht



**3.250.000 €**

Kaufpreis

**300 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1138 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	300 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.138 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.138 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.250.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.03.2035
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	298.70
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H



## Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\* Private Zufahrt zum Grundstück

\*\* Uneinsehbarer Garten

\*\* Ruhige exklusive Villenlage

\*\* Separater Eingang zum ausgebautem Untergeschoss

\*\* Eigener Zugang zum Grünwalder Forst

\*\* 4 überdachte PKW Stellplätze

\*\* Gesamtwohn- und Nutzfläche ca. 413 m<sup>2</sup>

\*\* Grundstücksgröße ca. 1.138 m<sup>2</sup>



## Beschreibung

Diese Immobilie zählt zweifellos zu den wenigen verfügbaren Grundstücken in begehrter Lage von Grünwald. Auf einer Fläche von ca. 1.138 m<sup>2</sup>, unmittelbar am Rand des Grünwalder Forst, bietet das Anwesen ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Ruhe.

Das Grundstück ist eingefasst von herrschaftlichen Villenanwesen und liegt in einer der exklusivsten Wohnstraßen nahe dem Geiseltasteig. Die Zufahrt erfolgt über eine private Einfahrt, die das Grundstück vollständig von der öffentlichen Straße abschirmt.

Bebaut ist das Grundstück aktuell mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus.

Die Wohnfläche beträgt ca. 300 m<sup>2</sup>, die gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 413 m<sup>2</sup>.

Je nach Wunsch kann das Gebäude saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Gemäß dem Bebauungsplan der Gemeinde Grünwald ist es sinnvoll das Bestandsgebäude zu sanieren und wenn gewünscht aufzustocken.

Das Grundstück mit Altbestand wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Wohnrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. In diesem Fall sogar unter dem Bodenwert.

Die Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümerin ist 93 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 3.800.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 3.250.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt mit Wohnrecht, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

## Lage

### Makrolage

Grünwald zählt zu den exklusivsten Wohnlagen im südlichen Umland von München. Die eigenständige Gemeinde liegt am westlichen Isarhochufer und überzeugt durch ihre ruhige, grüne Umgebung sowie die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt. Über die Bundesstraße B11 und die Straßenbahnlinie 25 ist das Münchner Stadtzentrum bequem und schnell erreichbar.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer der besten Wohnlagen der Gemeinde, umgeben von gepflegter Einfamilienhausbebauung und einer ruhigen Nachbarschaft mit gehobenem Anspruch. Das direkte Umfeld ist geprägt von viel Grün, großzügigen Grundstücken und einer diskreten Wohnatmosphäre.

Das Zentrum von Grünwald mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken und Gastronomie



ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch mehrere private und internationale Bildungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und ermöglicht eine zügige Verbindung in das Münchner Stadtgebiet.

## Sonstige Angaben

---

### 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.





**qiv**  
GmbH  
Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf auf Wohnrechtsbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Wohnrechts
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

**Kein Selbstbezug für die Dauer des Wohnrechts**  
Das Wohnrecht erlischt mit dem dauerhaften Auszug.















