



Kaufpreis
2.200.000 €

Wohnfläche
395 m²

Zimmer
12

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Daniel Blanz
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	30 m ²
Wohnfläche	395 m ²
separate WCs	1
Zimmer	12
Kellerfläche	50 m ²
Terrassen	1
Einliegerwohnung	Ja
Badezimmer	3
Schlafzimmer	7
Grundstücksfläche	1.530 m ²
vermietbare Fläche	290.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.200.000 €
Außencour tage	2,38% inkl. 19% gesetzl. MwSt.

Ausstattung

Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Flüssiggas
Kabel / Sat-TV	Ja
Swimmingpool	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage

Zustand

Baujahr	1920
Zustand	baufällig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1920
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.07.2033
Endenergiebedarf	240.09
Primär-Energieträger	FLUESSIGG AS

Objekt-Titel

Vermietetes Wohnhaus mit Nießbrauch im Villenviertel Planeggs

Lage-Beschreibung

- Wohnen in einer der begehrtesten Regionen Münchens -

Planegg liegt idyllisch im malerischen Würmtal, etwa 12 Kilometer südwestlich von München. Die Gemeinde vereint naturnahe Erholung mit urbaner Nähe und zählt zu den begehrtesten Wohngebieten im Münchner Umland. Sie besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur, exzellente Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine schnelle Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt.

Online-ID:
GXSTDVMG

Objekt-Nr.:
DB.5324



Bildung & Kultur

Planegg verfügt über eine ausgezeichnete Bildungslandschaft mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine erstklassige medizinische Versorgung mit zahlreichen Arztpraxen und Apotheken. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in den nahegelegenen Ortszentren Planegg und Gräfelfing. Das kulturelle Leben wird durch das Veranstaltungszentrum „Kupferhaus“ geprägt, das regelmäßig Konzerte, Lesungen und Kunstausstellungen bietet. Die Nähe zur Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) und zur Technischen Universität München (TUM) macht Planegg zu einem bevorzugten Wohnort für Akademiker, Wissenschaftler und Studierende.

Wirtschaft & Forschung

Die Gemeinde profitiert von der unmittelbaren Nähe zum renommierten Wissenschafts- und Biotechnologiestandort Martinsried, einem international anerkannten Zentrum für Forschung und Technologie. Führende Institute wie das Max-Planck-Institut und das Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie (IZB) haben sich hier angesiedelt. Diese Nähe macht Planegg nicht nur für Familien attraktiv, sondern auch für Fachkräfte und Wissenschaftler, die hier einen idealen Wohn- und Arbeitsort finden.

Optimale Verkehrsanbindung – Schnell in München & darüber hinaus

Die exzellente Verkehrsanbindung macht Planegg zu einem idealen Wohnort für Pendler und Berufstätige.

- Die S-Bahn-Linie S6 verbindet Planegg direkt mit der Münchner Innenstadt. Der Hauptbahnhof ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
- Die Autobahnen A95 und A96 ermöglichen eine schnelle Anbindung an das bayerische Alpenvorland sowie an den Fernverkehr.
- Über die Münchener Straße ist der Stadtteil Fürstenried (mit U-Bahnanschluss) in wenigen Minuten erreichbar.
- Der Münchner Flughafen liegt ca. 40 Minuten entfernt und bietet optimale internationale Anbindungen.

Freizeit & Natur – Erholung vor der Haustür

Planegg beeindruckt durch seine naturnahe Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten:

- Die idyllische Würm bietet traumhafte Spazierwege, oft in Kombination mit einem Besuch in einem der traditionellen Biergärten.
- Zahlreiche Waldgebiete, Parks und Naturflächen laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.
- Für Sportbegeisterte stehen Tennisplätze, Reitmöglichkeiten und mehrere Golfplätze in der Umgebung zur Verfügung.
- Wintersportler profitieren von der Nähe zu den Skigebieten im bayerischen Alpenvorland, ideal für Tagesausflüge.
- Die vielen nahen Badeseen, darunter der Starnberger See und der Ammersee, bieten im Sommer hervorragende Freizeitmöglichkeiten.

Lebensqualität – Wohnen in einer grünen Oase mit urbanem Komfort

Planegg vereint höchste Lebensqualität mit optimaler Anbindung an München. Die Gemeinde bietet eine ruhige, grüne Wohnlage, die Erholung und Entspannung ermöglicht, während gleichzeitig alle Annehmlichkeiten einer Großstadt nur wenige Minuten entfernt sind.

Die hohe Nachfrage nach Immobilien in dieser Region unterstreicht den besonderen Reiz und die Attraktivität dieser exklusiven Wohnlage.

Objektbeschreibung

Lage & Grundstück:

Diese Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.530 m² großen, sonnigen Westgrundstück. Der historische Gebäudeteil stammt aus den 1900er Jahren und wurde in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet. Ein großzügiger Anbau erfolgte im Jahr 1959. Das Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz und bietet somit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und architektonischen Weiterentwicklung.

Gebäudestruktur & Nutzung:

Die Immobilie verfügt über zwei separate Hauseingänge und bietet dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom Mehrgenerationenhaus bis zur teilweisen Vermietung. Das Haus erstreckt sich über vier Etagen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 395 m². Der vordere Teil wird aktuell von Mietern genutzt, während der hintere Teil (ca. 105 m² große Wohnung im Erdgeschoss) mit direktem Zugang zur Terrasse noch von den Eigentümern bewohnt ist.

Garten & Freizeitwert:

Das parkähnlich gestaltete Grundstück überzeugt durch seinen alten Baumbestand, ruhige Rückzugsorte und hohe Privatsphäre. Ein gepflegter Swimmingpool bietet in den Sommermonaten Erholungswert.

Die geräumige Garage ermöglicht das hintereinander Parken von zwei Fahrzeugen.

Nießbrauchsregelung & Nutzung durch die Eigentümer:

Die Eigentümer bewohnen derzeit die ca. 105 m² große Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zur Terrasse, das gesamte Untergeschoss sowie zwei Stellplätze in der Garage. Das lebenslange Nießbrauchrecht ist im Grundbuch eingetragen und umfasst auch die alleinige Nutzung des Gartens, samt Gartenpflege sowie sämtliche damit verbundenen Kosten.

Mieteinnahmen aus den separaten Wohneinheiten:

Die laufenden jährlichen Mieteinnahmen betragen derzeit ca. 37.200,-€ zzgl. Nebenkosten.

Investitionsvorteile im Überblick:

- Repräsentatives Anwesen in begehrter Wohnlage im Münchner Umland
- Zwei getrennte Hauseingänge und flexible Raumaufteilung
- Parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand
- Nießbrauch bereits im Kaufpreis berücksichtigt
- Jährliche Mieteinnahmen: ca. 37.200 € zzgl. Nebenkosten

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 240.09 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Ihr Ansprechpartner:

Daniel Blanz

c/o I'M LIVING Immobilien

Maximilianstraße 40

80539 München

Mobil: 0171/53 94 460

E-Mail: daniel.blanz@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die Gemeinde Fischbachau.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 2,38% (inkl. 19% MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Daniel Blanz, c/o I'M LIVING Immobilien zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir haben uns gegenüber den Eigentümern zur Diskretion verpflichtet und bitten um entsprechende Berücksichtigung der Privatsphäre.

Impressionen



