



81927 München

Stadthaus in ruhiger Spielstraße



749.000 €
Kaufpreis

130 m²
Wohnfläche

132 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer



Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	132 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.05.2029
Baujahr (Haus)	1984
Endenergiebedarf	155.40
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Marmorböden, Fliesenböden, Teppichböden

** Wohnzimmer mit Kamin

** Sauna im Obergeschoss

** Solaranlage

** Ruhige Spielstraße

** Bezaubernder Garten



Beschreibung

Hierbei handelt es sich um ein gepflegtes Stadthaus mit ca. 130 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Etagen, aus dem Baujahr 1986. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 132 m² bietet diese Immobilie heimeligen Wohnkomfort im Münchner Stadtteil Bogenhausen / Denning.

Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, mit Zugang zur mit Glas überdachten Süd-Terrasse und dem hübschen kleinen Garten. Die Einbauküche und das Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein Fitnessraum mit Sauna. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein praktisches Abstellzimmer, das viel Stauraum bietet.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem großen Studio, ideal als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer sowie ein modernes Bad mit Dusche stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein großzügiger Kellerraum mit direktem Zugang zur Garage ergänzt das Angebot.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Bewohner eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie das RMH zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der jetzige Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin. Der Eigentümer ist 82 Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 749.000, - €.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie liegt laut unabhängigem Gutachten bei 950.000, - €.

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

Lage

Makrolage

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.

Mikrolage

Die Immobilie liegt im gefragten Stadtteil Bogenhausen/Denning im Münchner Osten – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit hohem Wohnwert. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün.

Der Zamilapark und die Isarauen bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas sind gut erreichbar. Zwei S-Bahn-Stationen sowie A94 und Mittlerer Ring sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung in alle Richtungen.

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. D.h., sie bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine direkte Fremdfinanzierung 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, als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt HausplusRente keine Haftung. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu (evtl. auch untereinander) und dienen lediglich der Vorabinformation.



















