



Erweitertes Expose Gelegenheit-NIEßBRAUCH Gauting Bungalow Wunderschön Ruhig uneinsehbar und mit Zugang direkt zum Wald

Objektbeschreibung

Vielen Dank für Ihre Interesse und Ihre Anfrage zu weiteren Informationen:

Bungalow-Marktwert: 1.295.000.- Euro

Nießbrauchberechnung:

Kapitalwert: 4,156 bei 87 Lebensjahren.

Mietwert laut Marktanalyse:

2500.- Euro monatlich x 12 Monate = 30.000.- Euro jährliche Mieteinnahme

30.000.- Euro jährliche Mieteinnahme x 4,156 Kapitalwert = 124.680.- Euro Nießbrauchabzug

(125.000.- Euro aufgerundet)

Ergebnis:

1.295.000.- Euro Bungalow-Marktwert minus 125.000.- Euro Nießbrauchberechnung

ergibt den Verkaufspreis von 1.170.000.- Euro.

Im Anhang dieses Exposes erhalten Sie:

- "Bungalow Marktweranalyse" dadurch erfahren Sie den Marktwert und Mietpreis

Objekt:	5809
Adresse:	82131 Gauting
Baujahr:	1965
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 149 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 496 m ²
Nutzfläche:	ca. 46,44 m ²
Heizungsart:	Gas-Heizung
Letzte Modernisierung:	2020
Bodenbelag:	Dielen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja



- "Kapitalwertliste des Bundesministerium der Finanzen" hieraus ergibt sich mit 87 Jahren der Multiplikator 4,156 zur Kapitalwertermittlung des Nießbrauchabzugs.

Gerne beantworten wir Ihnen Ihre weiteren Fragen in einem persönlichen Gespräch und stehen Ihnen für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Dieser wunderschön gelegene Bungalow mit Garage und Geräteraum wird von seinem 87 jährigen Alleineigentümer mit einem Nießbrauchrecht verkauft. Dadurch erwerben Sie diesen ruhig gelegenen Bungalow mit der Möglichkeit einer 1. Stock Aufstockung plus Dachgeschoß zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis.

Der jetzige Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt alle Kosten der Instandhaltung. Sie erwerben die Immobilie jetzt als Eigentümer und können nach dem Ableben des momentanen Eigentümers die Immobilie selbst beziehen oder vermieten.

Renovierungen und Neuerungen:

2020 Flachdach neuer Kies und Belag.

2019 neue Wohnzimmer Markise.

2016 wurde von Öl auf Gas umgestellt und der Öltank entfernt.

2015 großes Panoramafenster im Wohnzimmer wurde mit 3fach Verglasung erneuert.

2015 Erdgeschoß Bad WC neu und von Badewanne auf großzügige Dusche umgestellt.

2015 Untergeschoß neue Dusche und WC.

Fußböden wurden auf Dielen erneuert.

Kanadische Holzvertäfelung im Essbereich.

In den letzten Jahren Erneuerung der gesamten Küche.

Im Untergeschoß ist ein Saunaanschluss vorhanden.

Komplette und umfangreiche Handwerker- und Gartenausrüstung.

Erdgeschoss: 5 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Windfang, 1 WC und 1 Garderobe.

Untergeschoß: 1 Schlafzimmer, 1 Waschraum, 1 Dusche/WC, 1

Kellerraum mit Saunaanschluss, 1 Heizungsraum.

19,5 m² große Garage plus Garagentor mit Elektroantrieb.

15,21 m² Geräteraum direkt an der Garage.

Diese Immobilie ist mit seiner Lage dem jetzigen Bestand und der Bauerweiterungsmöglichkeit eine sehr gute Investition.

Garagenanzahl:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	2
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	129,14 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Kaufpreis:	1.170.000,00 €
Käuferprovision:	2,38% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt.



Lagebeschreibung

Gauting ist mit ca. 20.000 Einwohnern nach der Kreisstadt Starnberg die bevölkerungsreichste Gemeinde im Landkreis. Die Gemeinde liegt im Würmtal und ist somit verkehrsgünstig zur Landeshauptstadt München und den oberbayerischen Bergen und Seen gelegen.

Gauting verfügt über einen S-Bahn-Anschluss der S 6 im 20 Minuten Takt und hat ein voll ausgebautes Schulsystem (Gymnasium, Realschule, Hauptschule und zwei Grundschulen). Es gibt mehrere Kindergärten und man findet nicht nur alle Geschäfte des täglichen und gehobenen Bedarfs, sondern auch ein abwechslungsreiches Angebot an Kunst und Kultur sowie Sport und Freizeitmöglichkeiten.

In die Münchner Innenstadt gelangt man mit der S-Bahn (S6) in ca. 25 Minuten.

Die Autobahn A96 Lindau-München und A95 Garmisch-München sind in wenigen Autominuten erreichbar. Den Münchner Flughafen erreicht man in ca. 40 Minuten mit dem Auto.

Nur wenige Kilometer entfernt befinden sich der Starnberger See, Ammersee, Wörthsee und Pilsensee.

Die Gemeinde Gauting stellt sich Ihnen hier Umfangreich vor:

<https://www.gauting.de>

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma IRL-Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,38% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Grundriss

Bungalow-Erdgeschoß-Grundriss





Grundriss

Bungalow-Untergeschoß-Grundriss



