

# VERKAUFT – 3-Zi-Erbpachtwohnung mit Grundstücksanteil und Wohnrecht, Gebäude sanierungsbedürftig

85716 Unterschleißheim, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: CarlvonLindeneu



Wohnfläche ca.: 77 m<sup>2</sup> - Zimmer: 3



## VERKAUFT – 3-Zi-Erbpachtwohnung mit Grundstücksanteil und Wohnrecht, Gebäude sanierungsbedürftig

Objekt ID	CarlvonLindeneu
Objekttypen	Wohnung, Etagenwohnung
Adresse	Carl-von-Linde-Str. 00 85716 Unterschleißheim Bayern
Etage	3
Etagen im Haus	8
Wohnfläche ca.	77 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1972
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	bereits verkauft
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76 % inkl. MwSt.
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

NUR FÜR KAPITALANLEGER GEEIGNET. DERZEIT IST KEIN SELBSTBEZUG MÖGLICH, DA DIE WOHNUNG MIT EINEM LEBENSLANGEN WOHNRECHT FÜR DIE JETZIGE BEWOHNERIN VERBUNDEN IST.

Das besondere an diesem Angebot ist, dass diese Wohnung mit Grundstücksanteil verkauft wird, d.h. der monatlich zu entrichtende Erbpachtzins fließt wieder an den Erwerber zurück. Die Wohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> verfügt über 3 Zimmer, 1 Badezimmer, ein zusätzliches WC, eine Loggia mit Ausrichtung nach Süd/West, eine Küche, ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung wurde 2016 komplett renoviert (Bad, neue EBK, Parkett im Wohnzimmer abgeschliffen, neue Böden, Einbauschränke Flur, Außenrollos Nordseite, elektrische Markise Wohnzimmer Südseite). Die jetzige Bewohnerin ist eine ältere Dame und hat lebenslanges Wohnrecht. Zur Abgeltung der Betriebskosten wird eine Pauschale von monatlich 500,- Euro seitens der Bewohnerin entrichtet. Zusätzliche Miete wird nicht bezahlt. Es werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gebäude (Fassade, Balkone, Fenster) vorgenommen, sodass mit höheren Sonderumlagen zu rechnen ist. Die geplante Fertigstellung der Sanierung ist 2025/2026. Auf zwei Bildern sehen Sie das Gebäude im jetzigen Zustand (rostrot-beige Fassade). Die Bilder vom Nachbargebäude mit den gelben Balkonen geben Ihnen einen Eindruck, wie das Haus nach der Sanierung aussehen wird.

## Sonstiges

### BESICHTIGUNGSTERMINE NUR NACH VEREINBARUNG

Der Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.03.2069. Nach Beendigung des Erbbaurechts geht die Wohnung sowie alle baulichen Anlagen entschädigungslos in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Im Gegenzug erhalten Sie als Grundstückseigentümer Ihren Anteil am Gebäude zurück und Sie bleiben auch nach Ablauf des Erbpachtvertrages gemäß Ihrem Grundstücksanteil Eigentümer am Grundstück.

Der Erbpachtzins beträgt monatlich 74,18 Euro und ist im Wohngeld enthalten. Das Wohngeld beträgt monatlich 422,- Euro (€ 256,- Wohngeld + € 166,- Rücklagenzuführung) für die Wohnung zzgl. € 26,- (Wohngeld € 16 + Rücklagenzuführung € 10) für den Tiefgaragenstellplatz.

Der jetzige Bewohnerin ist eine ältere Dame und hat lebenslanges Wohnrecht. Zur Abgeltung der Betriebskosten wird eine Pauschale von monatlich 500,- Euro seitens der Bewohnerin entrichtet. Zusätzliche Miete wird nicht bezahlt. Im Kaufpreis ist 1 Tiefgaragenstellplatz enthalten.

Unsere weiteren Immobilienangebote finden Sie unter <https://www.fischer-immobilien-muenchen.de/immobilien/>

Rainer Fischer Immobilien, Immobilienmakler Unterschleißheim für den stressfreien Immobilienverkauf

- 1.100 vermittelte Immobilienverkäufe
- über 5.000 vorgemerkte Käufer
- 7 Tage die Woche telefonische Erreichbarkeit
- über 25.000 monatliche Websitebesucher
- Erfahrung aus 25 Jahren



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	29.03.2019
Gültig bis	28.03.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt in Unterschleißheim, wenige Gehminuten von der S-Bahn-Haltestelle Lohhof entfernt. Ebenfalls fußläufig sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten, einige Sportvereine sowie verschiedene Schulen vorhanden. Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist sehr günstig, in wenigen Minuten ist man auf der A92, A9 und der B13, in gut 10 Minuten ist man bei Ikea in Eching. Erholung erhält man in 10 Fahrradminuten am Unterschleißheimer See oder am Hollerner See, beide im Sommer schön zum Baden.





Fassade gegenwärtig



Umgebung



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Küche





Küche



Flur



Bad



WC



Fassade Zukunft



## Grundriss

Grundriss

