

## 85669 Pastetten / Harthofen

Toskana-Flair & Weitblick – modernes Anwesen auf 1.408 m<sup>2</sup> Grund // Kapitalanlage auf Nießbrauchbasis



Kaufpreis

**699.000 €**

Wohnfläche

**202,47 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Ihr Ansprechpartner

**giv GmbH**

Otto Kiebler

089-33995-0

info@hausplusrente.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche        | 202,47 m <sup>2</sup> |
| separate WCs      | 2                     |
| Zimmer            | 7                     |
| Terrassen         | 1                     |
| Badezimmer        | 1                     |
| Schlafzimmer      | 3                     |
| Stellplätze       | 6                     |
| Grundstücksfläche | 1.408 m <sup>2</sup>  |

### Preise & Kosten

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kaufpreis               | 699.000 € |
| Provision mit mit MwSt. | true      |

### Ausstattung

|                                  |                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------|
| Bodenbelag                       | Fliesen<br>Parkett                       |
| Kamin                            | ja                                       |
| Küche                            | offene Küche                             |
| Bauweise                         | Massivbauweise                           |
| Dachform                         | Satteldach                               |
| Gäste-WC                         | ja                                       |
| Befeuerung                       | Gas                                      |
| Heizungsart                      | Fußbodenheizung                          |
| Kabel / Sat-TV                   | ja                                       |
| unterkellert                     | NEIN                                     |
| Gartennutzung                    | ja                                       |
| Ausstattungs-Kategorie           | GEHOB<br>EN                              |
| Ausrichtung Balkon /<br>Terrasse | Süden<br>Süd-<br>Osten<br>Süd-<br>Westen |

### Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2018      |
| Zustand       | neuwertig |
| Verkaufstatus | offen     |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 2036-08-27  |
| Primär-Energieträger      | GA<br>S     |
| Energieverbrauchskennwert | 53.62       |

### Objekt-Titel

.....  
Online-ID:  
NGMZPXQF  
.....

Objekt-Nr.:  
HpR-M-LQ930-BeMü  
.....



**immostar.de**

...suchen, finden, einziehen.

Toskana-Flair & Weitblick – modernes Anwesen auf 1.408 m<sup>2</sup> Grund // Kapitalanlage auf Nießbrauchbasis

## Lage-Beschreibung

---

### Pastetten

Die Gemeinde Pastetten im oberbayerischen Landkreis Erding verbindet ländlichen Charme mit hoher Wohnqualität und der Nähe zur Metropolregion München. Grundschule und Kinderbetreuung befinden sich vor Ort, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in Pastetten und den angrenzenden Gemeinden. Ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote bereichern das Umfeld. Über die nahe A94 ist München je nach Verkehr und Ziel in ca. 30–40 Minuten erreichbar. Auch der Flughafen München liegt günstig.

### Harthofen

Der Ortsteil Harthofen steht für ruhiges, naturnahes Wohnen in gewachsener dörflicher Umgebung. Weitläufige Wiesen und Felder prägen das Landschaftsbild und laden zu Spaziergängen, Rad- und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein. Gleichzeitig sorgen kurze Wege nach Pastetten und zur A94 für eine komfortable Anbindung.

### Lage der Immobilie

Die Immobilie befindet sich in einem angenehm ruhigen Wohnumfeld im Süden von Harthofen. Die unmittelbare Umgebung ist von Wohnbebauung und großzügigen Feldflächen geprägt, die insbesondere nach Süden einen schönen Blick ins Grüne eröffnen. Trotz der idyllischen Lage bleiben die Wege kurz: Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt, den Ortskern von Pastetten erreicht man nach ca. 1 km. Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. In wenigen Fahrminuten gelangt man zudem zur A94 – eine ideale Verbindung von Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

### GRUNDSTÜCK

- II Traumhaftes Grundstück im Toskana-Flair mit Entwicklungspotenzial
- II Insgesamt ca. 1.400 m<sup>2</sup> Grund
- II Davon ca. 1.060 m<sup>2</sup> Wohnbauland / WGFZ 0,27
- II Und davon ca. 348 m<sup>2</sup> höherwertiges Gartenland
- II Bebauungsplan Nr. Pa\_31 "Harthofen West"
- II Einfamilienhaus mit über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- II Doppelgarage mit separatem Abstellraum

### ERDGESCHOSS

- II Lichtdurchfluteter, heller Eingangsbereich mit DF-Fenster
- II Offene Küche mit Kochinsel und angrenzender Speis
- II Gemütlicher Sicht-Kaminofen als Herz des Hauses
- II Garten in Südausrichtung mit weitläufigem Feldblick
- II Vorratsraum mit Umbaumöglichkeit zu einer Nasszelle
- II Gäste-WC & Büro

### OBERGESCHOSS

- II Schlafzimmer mit über 4 Meter Deckenhöhe
- II Lounge / Fernsehzimmer
- II Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, Badewanne und ebener Dusche
- II Separates WC
- II Ankleide & direkt angrenzender HWR mit hochgesetzten Geräten

### TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- II Gas-Fußbodenheizung mit Wärmerückgewinnung
- II Solarthermie für Warmwasser und Gebäudelüftung

## Objektbeschreibung

---

### **\*\* INNENAUFNAHMEN BEI ANFRAGE \*\***

Dieses in 2018 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich in neuwertigem Zustand auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.408 m<sup>2</sup>.

Moderne Architektur, ein hochwertiges Wohnambiente und der freie Blick ins Grüne verleihen der Immobilie einen besonderen Charme.

Zusätzlich eröffnet das Grundstück interessantes Zukunftspotenzial: Ca. 1.060 m<sup>2</sup> entfallen auf Wohnbauland mit einer WGFZ von 0,27, weitere rund 348 m<sup>2</sup> auf höherwertiges Gartenland. Im Bebauungsplan Nr. Pa\_31 „Harthofen-West“ werden im Wesentlichen die Baufenster durch Baugrenzen definiert.

Auf ca. 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 7 großzügig geschnittene Zimmer. Herzstück des Erdgeschosses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Sicht-Kaminofen, an den sich die offene Küche mit Kochinsel und Speisekammer harmonisch anschließt. Büro, Gäste-WC und Vorratsraum ergänzen die Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer mit über vier Metern Deckenhöhe, Kinderzimmer, Lounge, Ankleide und Hauswirtschaftsraum. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und ebener Dusche sowie ein separates WC vervollständigen das Raumangebot.

Der weitläufige Südgarten begeistert mit freiem Blick über die angrenzenden Maisfelder.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 62 (Sie) und 64 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.710.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 699.000,- € bei einem Bodenwert von ca. 860.000,- €.

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

## 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. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung 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, 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.

## Impressionen



