

Penthaus-Wohnung, Benediktenwandstraße  
81545 München/Harlaching

# PENTHAUS IN BESTLAGE. INVESTMENT-HARLACHING



[sqmeter.de](http://sqmeter.de)

**QUICKVIEW****Objekt**

Penthaus-Wohnung

**Wohnfläche**

ca. 124 m<sup>2</sup>

**Anzahl Zimmer**

3

**Lage**

2.0G / Penthaus-Etage

**Hobbyraum im UG**

Büro / Gästezimmer & Bad

**Kaufpreis mit Rückmietung**

1.200.000,00 €

**Kaufpreis mit Nießbrauch**

950.000,00 €

**Verkehrswert**

1.350.000,00 €

**Käuferprovision**

3,57 % inkl. MwSt.  
des Verkehrswertes



*Hauseingang*



*Süd-Ost Dachterrasse*

*Ausblick in den privaten Garten*





*Wohnzimmer Ausrichtung Süden*

*Wohnzimmer mit umliegender Dachterrasse*



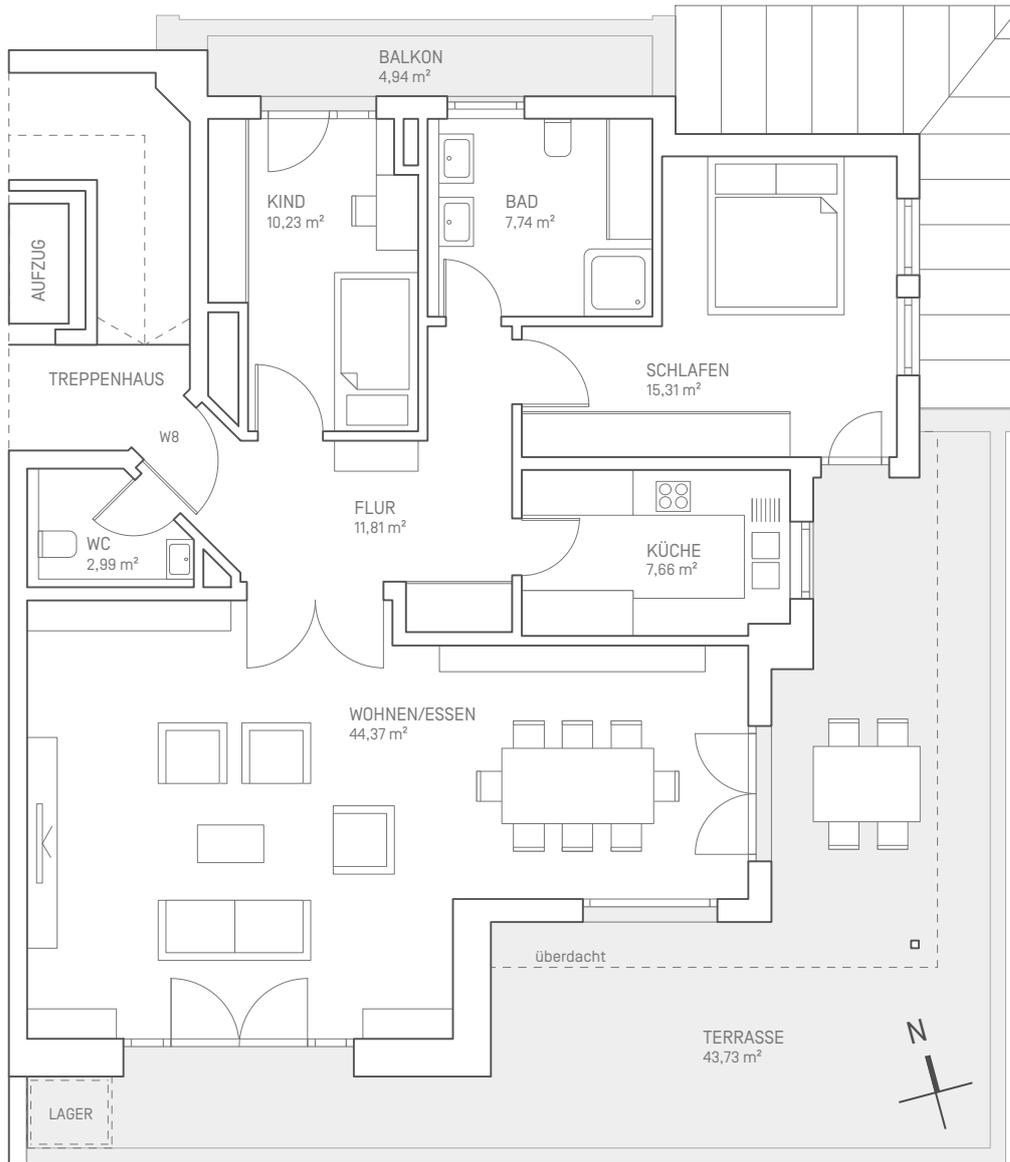


*Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse*

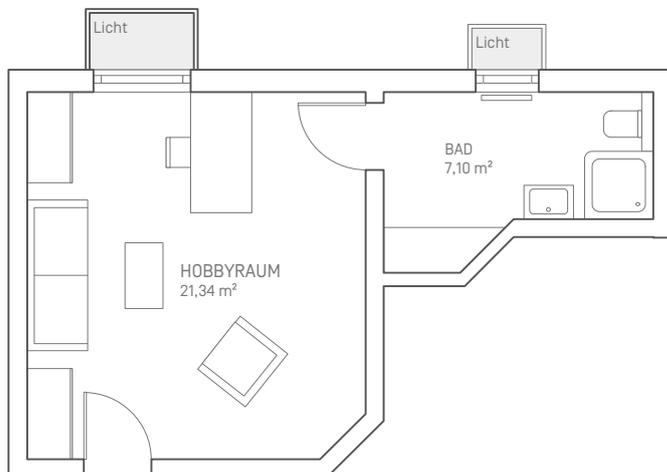


## DATEN ZUM OBJEKT

<b>Adresse</b>	Benediktenwandstraße
	81545 München / Harlaching
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Lage</b>	2.OG / Penthausetage
<b>Wohnfläche</b>	ca. 124 m <sup>2</sup> (inkl. 50% Terrasse)
<b>Dachterrassen</b>	48.67 m <sup>2</sup> [NF]
<b>Hobbyraum / Bad [UG]</b>	28.63 m <sup>2</sup> [NF]
<b>Stellplatz</b>	2 Einzelstellplätze in der Tiefgarage
<b>Lagerfläche</b>	Hobbyraum mit Bad im UG
<b>Baujahr</b>	1998
<b>Objektzustand</b>	sehr gut
<b>Ausstattung</b>	Einbauküche, Lift
<b>Einheiten im Objekt</b>	8
<b>Energiedaten</b>	EA-B, 119 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Heizung</b>	Gas - Zentralheizung
	lebenslanges Nutzungsrecht
<b>Status</b>	Er (89 Jahre) / Sie (87 Jahre)
<b>Wohngeld</b>	482,00 € p.m.
<b>Aktueller Verkehrswert</b>	1.350.000,00 €
<b>Kaufpreis der Wohnung mit Rückmietung</b>	1.200.000,00 € <small>[Miete p.a. 30.000 € netto/kalt indexiert]</small>
<b>Kaufpreis mit Nießbrauch</b>	950.000,00 €



Grundriss W 8 2. OG Penthaus / Hobbyraum mit Bad



Grundrisse ohne Maßstab

# NACHHALTIGES HANDELN BENÖTIGT WEITSICHT - ÜBER GENERATIONEN HINWEG

## VERKAUF MIT OPTIONEN

Die Penthaus-Wohnung in der Benediktenwandstraße wird mit zwei Optionen zum Kauf Angeboten.

Der aktuelle Verkehrswert der Wohnung mit Stellplätzen und Hobbyraum liegt bei ca. 1.350.000 €. Das Alter der Verkäufer beträgt 87 Jahre [Sie] und 89 Jahre [Er].

Das Ehepaar beabsichtigt, bis an Ihr Lebensende in der Wohnung wohnen zu bleiben.

Hieraus ergeben sich zwei Kaufoptionen:

### OPTION 1 - NIESSBRAUCH

Die Immobilie wird mit Nießbrauch verkauft, d. h. Sie erwerben die Immobilie zu einem abgezinsten Verkehrswert. Der Abschlag beträgt 400.000 € auf den aktuellen Verkehrswert – dafür kann der jetzige Eigentümer den Nutzen aus der Immobilie ziehen und übernimmt alle Kosten der Instandhaltung.

Kaufpreis für die Immobilie mit Nießbrauch: 950.000 €.

### OPTION 2 - VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG

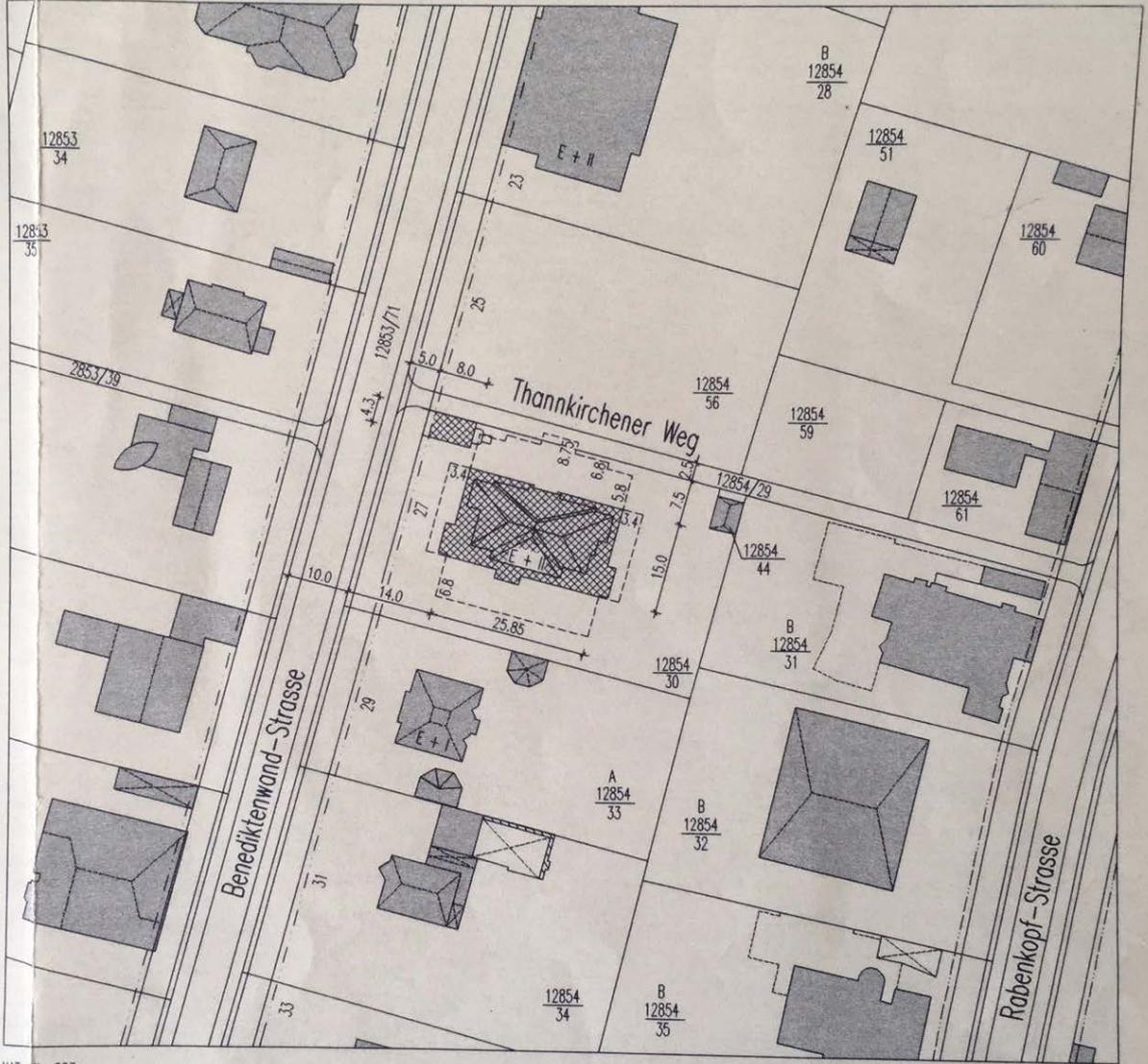
Hierbei wird die Immobilie mit Vollzug des notariellen Kaufvertrags fest an die Verkäufer vermietet. Eine Kündigung aus Gründen des Eigenbedarfs wird vertraglich für den Käufer und seine Rechtsnachfolger ausgeschlossen.

Der Käufer erhält durch die Verkäufer und späteren Mieter eine Mietzahlung von 30.000 € p.a. (netto/kalt). Der Käufer wird wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie und kann den Kaufpreis finanzieren.

## BESICHTIGUNG & PROVISION

Besichtigungen der Immobilie können bei konkreter Kaufabsicht gerne über uns vereinbart werden. Das Objekt wird exklusiv und im Alleinauftrag über die SQM Immobilie GmbH zum Kauf angeboten.

Die Provision für unsere Nachweis- bzw. Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer zu entrichten. Die Provision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. auf den Verkehrswert; sie ist mit notariellem Vertragsabschluss fällig und fester Bestandteil des Kaufvertrags.



KAT. BL. 223

# LAGEPLAN M 1:1000

## AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Penthaus-Wohnung in Bestlage
- Vollausgestattete Einbauküche
- Hochwertige Innenausbauten (Glastüren, Einbaumöbel)
- Kleine Eigentümergemeinschaft / 8-Einheiten
- Sehr helle Wohnung / Ausrichtung Süd-Ost
- Große teilüberdachte Terrasse / Loggia
- Treppenhaus mit Natursteinbelag und Lift
- Komfortable Erschließung mit Lift bis ins 2. UG/TG
- 2 x Tiefgaragenstellplätze mit Tor
- Extra Wasch- und Fahrradabstellraum
- Sehr hoher Naherholungswert
- Gepflegtes Haus und zeitlose Architektur
- Extra Hobbyraum mit eigenem Bad



*Hauseingang über Thankkirchener Weg*

*Terrasse mit Ausblick in östlicher Richtung*





Einbauküche mit Markengeräten



Flurbereich mit Blick ins Wohn-/Esszimmer





*2x Tiefgaragenstellplätze mit elektrischer Toranlage*





Erschließung / Eingangsbereich mit Lift



Hobbyraum mit Bad



## MÜNCHEN-HARLACHING

### » Lebensqualität und Naherholung im Süden Münchens. «

#### **HIER WOHT MAN AUS TRADITION UND GUTEM GRUND.**

Eingebettet zwischen Perlacher Forst und dem Isarhochufer liegt der südlichste Münchner Bezirk Harlaching. Geprägt wird dieses vornehme Wohngebiet durch seinen alten Baumbestand und herrschaftliche alte Villen. Hier genießt man die Vorzüge der Stadt München mit seiner Infrastruktur und ist doch in wenigen Minuten in der zauberhaften Landschaft des Münchner Umlands.

Werte und Tradition sind allgegenwärtig. Traditionelle Gasthäuser und Biergärten sind ebenso vorhanden wie führende Firmen aus Forschung und Entwicklung. Eine hervorragende medizinische und soziale Versorgung rundet das Angebot ab.

*Tradition und Gastlichkeit - Mengerschwaige / Harlaching*



**LAGE****DISTANZEN**

**Menterschwaige [Gutshof]**  
200 m

**Tierpark / Zoo**  
15 Min. Fahrrad

**Isar / Hochufer**  
400 m

**Hauptbahnhof**  
5 Min mit U-Bahn

**Lebensmittel / Nahversorgung**  
7 Min.

**Innenstadt**  
20 Min. mit PKW

**Fussball / FC Bayern-1860**  
9 Min. mit PKW

# UNSERE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

**1** — Die in des Exposés der SQM IMMOBILIEN GMBH enthaltenen Immobilienangebote sind ausschließlich für den im Anschreiben adressierten Kunden bestimmt. Sie sind streng vertraulich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung der SQM Immobilien GmbH zulässig.

**2** — Die Tätigkeit der SQM Immobilien GmbH ist für den Kunden in der Regel courtagepflichtig. Die näheren Einzelheiten über die Höhe der zustehenden Courtage ist dem Exposé zu entnehmen.

**3** — Ein Maklervertrag kommt mit der SQM Immobilien GmbH für die angebotene Vertragsgelegenheit entweder schriftlich zustande oder wenn aufgrund des Kurz-Exposés das ausführliche Exposé abgefordert wird oder weitere Maklerleistungen durch SQM Immobilien GmbH in Anspruch genommen werden (Besichtigung, Abfragen weiterer Informationen).

**4** — Die Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit der SQM Immobilien GmbH erfolgt auf Grundlage der uns erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum, Auslassung und/oder Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

**5** — Der Courtageanspruch der SQM Immobilien GmbH ist verdient und fällig mit dem wirksamen Abschluss des Miet- oder Kaufvertrages, wenn dieser auf der vertragsgemäßen Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeiten der SQM Immobilien GmbH beruht.

**6** — Der Courtageanspruch entsteht auch, wenn anstelle des ursprünglich erstrebten Rechtsgeschäftes der wirtschaftliche Erfolg durch ein anderes Rechtsgeschäft erreicht wird (z.B. Miet-/Pachtvertrag statt Kauf; Anteils- statt Grundstückskauf; Zuschlag in der Zwangsversteigerung) oder ein Dritter aufgrund unberechtigter Weitergabe durch den Kunden den Hauptvertrag abschließt.

**7** — Der Kunde ist verpflichtet, die SQM Immobilien GmbH unverzüglich über alle Vertragsinhalte zu informieren, die für die Ermittlung des Courtageanspruches erforderlich sind.

**8** — Die SQM Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages courtagepflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenskollision vorliegt.

**9** — Kennt der Kunde die ihm nachgewiesene Vertragsgelegenheit (Vorkenntnis) bei Abschluss des Maklervertrages oder erlangt sie später, so ist er verpflichtet, die SQM Immobilien GmbH unverzüglich zu informieren.

**10** — Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte bestehen nur, soweit sie auf dem Maklervertrag beruhen oder die Forderung des Kunden unbestritten oder rechtskräftig titulierte ist.

**11** — Ist der Kunde Verbraucher, informiert die SQM Immobilien GmbH darüber, dass keine Teilnahme an einem Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle iSd §36 VSBG erfolgt. Die SQM Immobilien GmbH ist hierzu auch nicht verpflichtet.

**12** — Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Stand 19.02.2017

## GELDWÄSCHEGESETZ

Zur Verhinderung von Geldwäsche sind wir als Immobilienmakler nach § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir zum ersten Mal mit Ihnen zusammentreffen.

Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine juristische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlich Berechtigten mittels Einsicht in die Gesellschafterliste. Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind auch Sie als unser Vertragspartner verpflichtet, uns die entsprechenden Auskünfte mitzuteilen und den Ausweis bzw. die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen. Wir bitten Sie, uns hierbei zu unterstützen.

## Urheberrecht:

Die durch die SQM Immobilien GmbH erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet. Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.

# LIVING REAL ESTATE.

## IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER



### Tobias Schneider

Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (IREBS)



### Benjamin Renz

Kaufmann der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft



T +49 89 413244-303  
M +49 179 66 37 342  
E [info@sqmeter.de](mailto:info@sqmeter.de)

SQM IMMOBILIEN GMBH  
WESTERMÜHLSTRASSE 32  
D-80469 MÜNCHEN

[sqmeter.de](https://www.sqmeter.de)