



## Kapitalanlage oder Eigennutz - Kernsanierte und großzügige 3-Zimmer Wohnungen in Freising

<b>Kennung</b>	5079
<b>Objektart</b>	Wohnungen
<b>Baujahr</b>	2016
<b>Lageart</b>	Wohnlage
<b>Kaufpreis</b>	303.600,00 € - 377.741,00 €
<b>Garagen Kaufpreis</b>	18.000,00 €
<b>Wohnfläche</b>	ca. 69 m <sup>2</sup> – ca. 83 m <sup>2</sup>
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Qualität Zustand</b>	sehr gut
<b>Zustand</b>	Erstbezug nach Sanierung
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Keller</b>	Ja
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung/Energieträger</b>	Gas
<b>Energieausweistyp</b>	Bedarfsausweis
<b>Ausweis gültig bis</b>	06.02.26
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Verfügbar ab</b>	01.12.16

Ihr Ansprechpartner  
ConPlusInvest  
Immobilien

Kopernikusstraße 9  
81679 München

Telefon  
+49(89) 9901-884 - 0

Fax  
+49(89) 9901-884 - 11

E-Mail  
[info@conplusinvest.de](mailto:info@conplusinvest.de)

EXPOSE

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus umfasst sechs Wohneinheiten und wurde 1964 auf einem 626 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die gesamte Wohnfläche des Bestandshauses umfasst ca. 470 m<sup>2</sup>, die sich mit ca. 83 m<sup>2</sup> pro Wohnung auf Erd- und Obergeschoss und mit zwei Wohnungen mit je ca. 69 m<sup>2</sup> auf die Dachgeschosswohnungen verteilt. Es sind alles 3-Zimmer Wohnungen mit großzügiger Raumauflteilung und großen Fenstern. Alle Bäder und Küchen haben ebenfalls Fenster.

Alle Wohnungen mit Ausnahme des Dachgeschosses haben einen Balkon auf der Südwestseite. In 2011 wurden überall neue Kunststofffenster eingebaut, die Stromverteilung ist neu, die Kamine sind saniert, eine moderne Haustür mit Klingelanlage wurde eingebaut.

Jede Wohnung hat im Untergeschoss einen eigenen Kellerraum und eine eigene Waschmaschinenstellplatz. Glasfaserkabel liegt ebenfalls schon an. Auf dem angrenzenden Grundstück befinden sich 8 Garagen, die bei Erhalt saniert werden bzw. bei einer Bebauung des angrenzenden Garagengrundstücks neu angelegt oder durch TG-Stellplätze ersetzt werden. Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich noch über einen Gartenanteil, der vom Balkon via Treppchen erreichbar ist.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger und Investoren, die das Freisinger Vermietungspotential nach umfangreicher Sanierung voll ausschöpfen möchten, als auch für Eigennutzer, die hier noch die Möglichkeit nutzen können, nach ihren eigenen Wünschen die Sanierung mitzustalten.

Die Sanierungsarbeiten sollen laut Planung bis zum Herbst 2016 abgeschlossen sein.

Die Rendite bei einer Neu-Vermietung mit € 13,-/m<sup>2</sup> beträgt ca. 3,5%.

Fotos Interieur: Musterfotos Referenzobjekt



## Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Freisinger Stadtteil Alt-Lerchenfeld. Freising wartet mit einer Top Infrastruktur auf.

Sämtliche Erledigungen des täglichen Bedarfs können fußläufig getätigten werden. In nächster Nähe befinden sich auch mehrere Discounter. Kindertagesstätten, Grund- und Hauptschule sind für die Kinder in wenigen Minuten erreichbar. Gymnasien und die Hochschule liegen im nördlichen Teil von Freising.

Kulturell wird für jeden Geschmack etwas geboten. Auch an frei-zeitlichen Aktivitäten und Erholungsmöglichkeiten mangelt es mit den zahlreichen Vereinen und den schönen Isarauen nicht.

Der Bahnhof mit der S-Bahn und den Regionalanbindungen hat eine Entfernung von 4 km und ist bequem mit dem Rad oder Bus erreichbar. Mit dem Pkw ist man in nur wenigen Fahrminuten auf der A92 in Richtung Deggendorf oder München.

## Ausstattung

Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in die jeweilige Etage mit je zwei Wohnungen. Alle Wohnungen werden umfangreich saniert bis auf die Wohnung Nr. 3 im 1. OG, die bereits vom vorherigen Eigentümer saniert wurde und derzeit unbefristet vermietet ist.

Alle Wohnungen haben bereits neue Kunststofffenster und Stromverteilung, sowie den schon vorverlegten Gasanschluss!

Geplante Sanierung Sondereigentum/Wohnungen:

- Verlegung neuer Leitungen
- Neue Böden in allen Räumen
- Bäder werden mit modernen Fliesen ausgestattet
- Küchen und Bäder werden mit Anschlägen den neuesten Anforderungen entsprechend ausgestattet
- Einbau neuer Schalter
- Einbau neuer Zimmertüren
- Neuer Farbanstrich an den Wänden

Geplante Sanierung Gemeinschaftseigentum:

- Anstrich Treppenhaus
- Erneuerung Wohnungseingangstüren
- Erneuerung Briefkastenanlage
- Zentralheizung (Gas)
- Anstrich Außenfassade



## Musterbilder

FOTOS Interieur: Musterfotos Referenzobjekt



ConPlusInvest Immobilien GmbH

**Telefon** +49(89) 9901-884 - 0

**Fax** +49(89) 9901-884 - 11

**E-Mail** [info@conplusinvest.de](mailto:info@conplusinvest.de)

**Internet** [www.conplusinvest.de](http://www.conplusinvest.de)

EXPOSE

## Musterbilder

FOTOS Interieur: Musterfotos Referenzobjekt



EXPOSE

ConPlusInvest Immobilien GmbH

Telefon +49(89) 9901-884 - 0

Fax +49(89) 9901-884 - 11

E-Mail [info@conplusinvest.de](mailto:info@conplusinvest.de)

Internet [www.conplusinvest.de](http://www.conplusinvest.de)

## Wohnflächenberechnung

### Wohnung: 01

Wohnzimmer	27,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,21 m <sup>2</sup>
Küche	9,41 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12 m <sup>2</sup>
Bad	6,13 m <sup>2</sup>
Flur	6,44 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung: 02

Wohnzimmer	27,27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,65 m <sup>2</sup>
Küche	9,44 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12 m <sup>2</sup>
Bad	6,08 m <sup>2</sup>
Flur	6,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>83,02 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung: 03

Wohnzimmer	27,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,21 m <sup>2</sup>
Küche	9,41 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12 m <sup>2</sup>
Bad	6,13 m <sup>2</sup>
Flur	6,44 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung: 04

Wohnzimmer	27,27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,65 m <sup>2</sup>
Küche	9,44 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12 m <sup>2</sup>
Bad	6,08 m <sup>2</sup>
Flur	6,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>83,02 m<sup>2</sup></b>

### DG-Wohnung: 05

Wohnzimmer	21,46 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	21,56 m <sup>2</sup>
Küche	7,08 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	8,91 m <sup>2</sup>
Bad	3,59 m <sup>2</sup>
Flur	6,51 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>69,11 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung: 06

Wohnzimmer	21,59 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	21,01 m <sup>2</sup>
Küche	7,31 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	8,99 m <sup>2</sup>
Bad	3,61 m <sup>2</sup>
Flur	6,49 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>



## Grundriss

### Kellergeschoß



### Erdgeschoss



## Grundriss

Obergeschoss



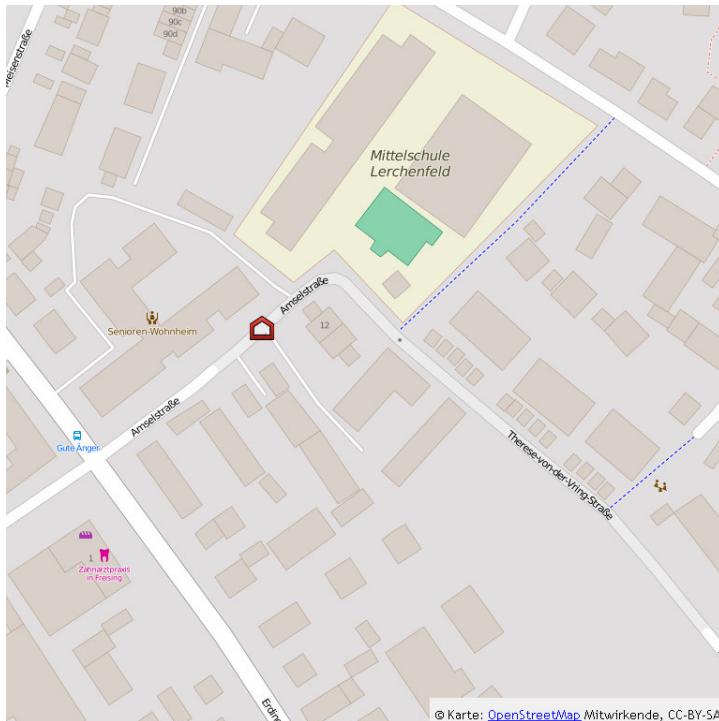
Dachgeschoss



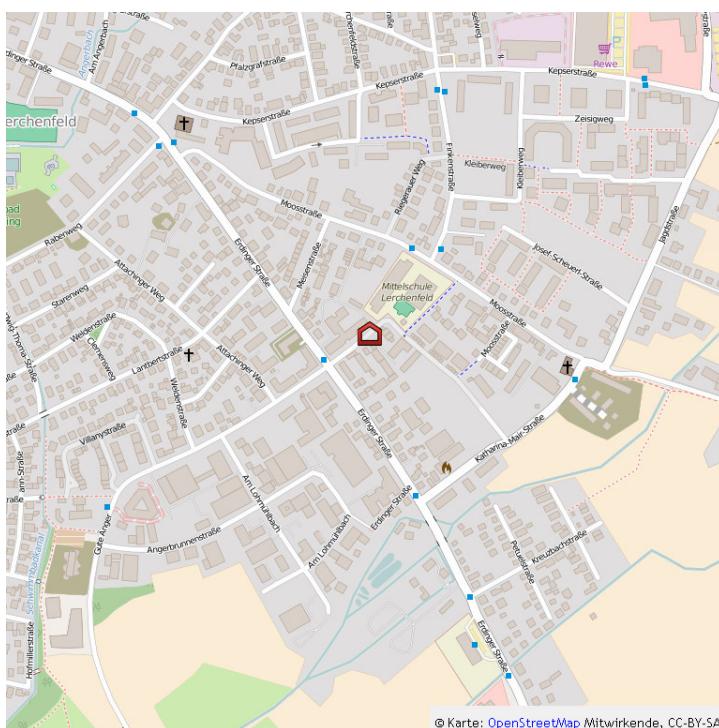
EXPOSE

## Umgebung

Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht



© Karte: [OpenStreetMap](#) Mitwirkende, CC-BY-SA



© Karte: [OpenStreetMap](#) Mitwirkende, CC-BY-SA

ConPlusInvest Immobilien GmbH

Telefon +49(89) 9901-884 - 0

Fax +49(89) 9901-884 - 11

E-Mail [info@conplusinvest.de](mailto:info@conplusinvest.de)

Internet [www.conplusinvest.de](http://www.conplusinvest.de)

EXPOSE

## Chancen und Risiken

### Notar - und Gerichtskosten

Die Nebenkosten (Notar -, Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer von derzeit 3,5 %) hat der Käufer zu tragen. Es kann in Abhängigkeit von der Art der Kaufvertragsabwicklung, der Höhe des Kaufpreises und des individuellen Finanzierungskonzepts zu höheren Aufwendungen kommen, die der Käufer direkt auszugleichen hat.

### Finanzierung

Finanziert der Käufer seine Wohnung, so besteht die Möglichkeit, dass es nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei einer Neufestsetzung der Darlehensbedingungen zu höheren Anschlusszinsen und somit zu einer höheren Belastung kommen kann. Der Eigentümer trägt das alleinige Risiko der Bedienung von Zins und Tilgung seines Darlehens unabhängig von den Mieterträgen der Wohnung.

### Miete

Der einzelne Eigentümer trägt das Vermietungsrisiko. So kann es aufgrund von Kündigung oder auch nicht ausreichender Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen (z.B. Kosten etwaiger Rechtsstreitigkeiten oder verauslagter, im Vermietungsfall umlagefähiger Kosten) kommen, die jedoch steuerlich geltend gemacht werden können.

### Verwaltung

Die Wohnungseigentumsverwaltung erfolgt über einen eigenen WEG-Verwalter (von der WEG gewählt). Für die Qualifikation des Verwalters kann keine Haftung erfolgen. Nach Ablauf der Verträge kann es bei Verlängerung bzw. Neuabschluss zu höheren Gebühren als prospektiert kommen, mit der Folge, dass der Käufer die erhöhen Aufwendungen zu tragen hat. Bei nachlässiger Verwaltung der Immobilieninvestition besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen.

### Instandhaltung

Sollten die kalkulierten Instandhaltungskosten nicht ausreichen, wird im Rahmen einer Eigentümerversammlung eine Sonderumlage beschlossen. Diese ist dann gemäß der Miteigentumsanteile (MEA) durch die einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen. Durchzuführende Instandhaltungen, z.B. bei Mieterwechsel, können aber zu Liquiditätsbelastungen beim Käufer führen.

### Schlussbemerkung

Die Aufzählung der Chancen und Risiken ist nicht vollständig. Sie enthält nur eine Auswahl der nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtige Chancen und Risiken. Den aufgeführten Chancen stehen Risiken und den Risiken Chancen gegenüber.

## Rechtliche Grundlagen Teil 1

### **Rechtsgrundlagen**

Das Angebot richtet sich an Kaufinteressenten, die über ausreichende Erfahrung bei Kapitalanlagen dieser Art verfügen. Um die Prospektangaben umfassend zu verstehen, sind Kenntnisse auf rechtlichem, steuerlichem und wirtschaftlichem Sektor erforderlich. Wer über diese Kenntnisse nicht oder nicht in ausreichendem Maße verfügt, sollte sich vor Abschluss eines Kaufvertrages durch einen fachkundigen Berater seines Vertrauens unterstützen und beraten lassen.

### **Vermittlung**

Mit der Vermittlung der Eigentumswohnungen an den Käufer hat der Verkäufer der Immobilie externe Vermittler beauftragt. Diese erhalten hierfür eine Vergütung, die bereits im Kaufpreis enthalten und daher vom Käufer nicht gesondert zu entrichten ist.

### **Wichtige Punkte**

ConPlusInvest Immobilien GmbH

**Telefon** +49(89) 9901-884 - 0

**Fax** +49(89) 9901-884 - 11

**E-Mail** [info@conplusinvest.de](mailto:info@conplusinvest.de)

**Internet** [www.conplusinvest.de](http://www.conplusinvest.de)

EXPOSE

EXPOSED

**ConPlusInvest Immobilien GmbH**

**Telefon** +49(89) 9901-884 - 0

**Fax** +49(89) 9901-884 - 11

**E-Mail** [info@conplusinvest.de](mailto:info@conplusinvest.de)

**Internet** [www.conplusinvest.de](http://www.conplusinvest.de)

