



90530 Wendelstein

Großzügiges EFH mit Pool und Doppelgarage in ruhiger Lage



525.000 €

Kaufpreis

175 m²

Wohnfläche

1090 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m ²
Nutzfläche	95 m ²
Grundstücksfläche	1.090 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.08.2034
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	119.00
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1978
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Fertigteilbausweise	✓
---------------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Großzügiger Wohnbereich mit Galerie und Kamin

** Gäste-WC

** Zwei Badezimmer mit Badewanne und Dusche

** Sauna

** Terrasse mit Blick in den Garten

** Außenpool

** Gepflegter Garten

** Doppelgarage und Carport



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1978 in Fertigbauweise errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.090 m² in ruhiger Wohnlage von Wendelstein. Die Wohnfläche umfasst ca. 175 m² und verteilt sich auf fünf gut geschnittene Zimmer.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin und Galerie das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für ein helles Raumgefühl. Drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC bieten ausreichend Platz für die Familie oder Gäste.

Das Untergeschoss verfügt über ca. 95 m² Nutzfläche, die sich flexibel als Lager-, Hobby- oder Werkstattbereich nutzen lassen.

Der Außenbereich ist liebevoll angelegt. Ein ebenerdiger Pool sowie eine gepflegte Gartenfläche schaffen Privatsphäre und Raum für entspannte Stunden. Eine Doppelgarage und ein Carport runden das Angebot ab.

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. Sie sind 79 und 81 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängiges Gutachten 860.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 525.000,- €.

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.

Lage

Makrolage

Wendelstein gehört zum Landkreis Roth und liegt südlich der Städte Nürnberg und Fürth. Die Marktgemeinde profitiert von ihrer Lage im direkten Einzugsbereich der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Über die Autobahnen A73 und A6 ist eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Der Nürnberger Hauptbahnhof sowie der internationale Flughafen Nürnberg sind in kurzer Zeit erreichbar. Wendelstein vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im südlichen Umland Nürnbergs.

Mikrolage

Das Objekt liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand von Wendelstein. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich im nahen Umfeld. Auch Schulen, Kindergärten und Sportvereine sind gut erreichbar. Die umliegende Natur mit Wäldern und Feldern lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein.

Sonstige Angaben



WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges 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.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf auf Nießbrauchbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Nießbrauchs
- ✓ Erhebliche steuerliche Vorteile
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs

















