91788 Pappenheim

Attraktives EFH mit großzügigem Grundstück und lichtdurchflutetem Wohnkonzept

270.000 €
Kaufpreis

200 m²
Wohnfläche

800 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m²
Grundstücksfläche	800 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	1

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	270.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.07.2035
Baujahr (Haus)	1980
Energieverbrauchkennwert	180.40
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Ofen	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Holz	✓
Solar	✓
Elektro	✓
befeuerung.erdgas_schwer	1

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Galerie

** Offener Kamin im Wohnbereich

** Große West-Terrasse

** West-Balkon mit Blick ins Grüne

** Ausgebautes Dachgeschoss

** Großes Grundstück mit viel Gestaltungsmöglichkeit

** Garage und zusätzlicher Stellplatz

Beschreibung

Dieses im Jahr 1980 erbaute Einfamilienhaus bietet auf ca. 200 m² Wohnfläche über drei Ebenen ein durchdachtes Raumkonzept in ruhiger, naturnaher Lage.

Im Untergeschoss überzeugt der helle Wohnbereich mit offener Galerie und Kamin. Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Westterrasse und in den weitläufigen Garten. Zwei Arbeitszimmer und ein Gästezimmer mit eigenem Duschbad ergänzen diese Ebene.

Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit Westbalkon, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer ebenfalls mit Balkonzugang sowie ein Bad mit Dusche und Wanne und ein Gäste-WC.

Im ausgebauten Dachgeschoss steht ein großer Raum mit eigenem Duschbad zur Verfügung – ideal als Atelier, Spielzimmer oder Rückzugsort.

Ein Gartenhaus mit überdachtem Zugang, eine Garage und ein Außenstellplatz 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. Die Eigentümer sind 82 (Sie) und 84 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 400.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 270.000,- €.

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

Eingebettet in die sanften Hügel des Naturparks Altmühltal liegt Pappenheim eine charmante Stadt mit historischem Flair im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Region verbindet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität mit naturnaher Ruhe und guter Erreichbarkeit. Ob Berufspendler oder Naturliebhaber: Die zentrale Lage zwischen den Metropolregionen Nürnberg, Ingolstadt und Augsburg macht Pappenheim zu einem attraktiven Wohnort. Über die nahegelegene Bahnverbindung mit Knotenpunkt Treuchtlingen bestehen ausgezeichnete Anschlussmöglichkeiten nach München und Nürnberg.

Mikrolage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet am ruhigen, grünen Nordrand von Pappenheim. Die Umgebung besticht durch gepflegte Einfamilienhäuser, weite Wiesen und idyllische Waldränder und bietet damit eine erholsame Wohnatmosphäre mit direktem Zugang zur Natur. Der historische Stadtkern mit kleinen Geschäften, Cafés, Bäckereien und einer Apotheke ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch der nahegelegene Bahnhof gewährleistet eine zuverlässige Anbindung an das überregionale Bahnnetz. Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Spielplätzen sowie vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten.

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?

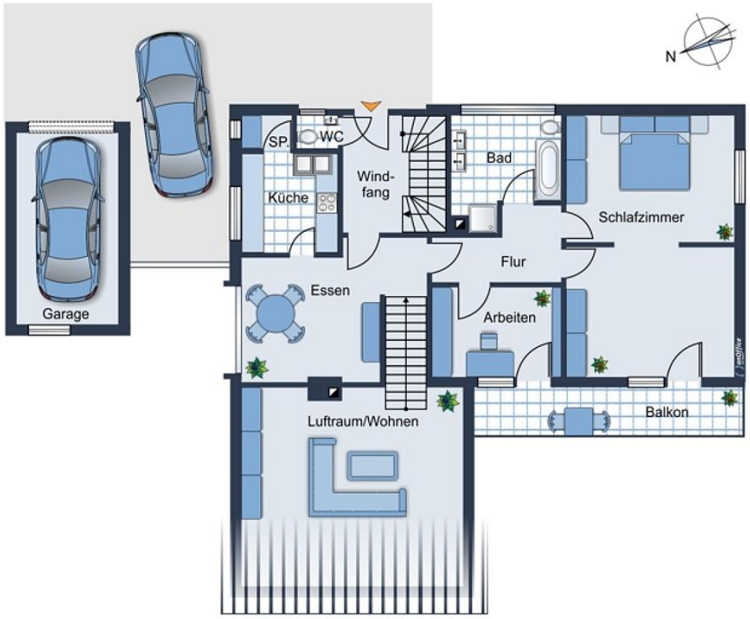
Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

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

N
Garten/
Geräte/
Werkstatt
Abstellplatz
Waschen
TR
WM
Flur
Heiz-
raum
Ölraum
Bad
Gästezimmer
Vorkeller
Arbeiten
Arbeiten
Wohnen
Terrasse


N
Garage
SP
WC
Küche
Wind-
fang
Bad
Schlafzimmer
Flur
Essen
Arbeiten
Balkon
Luftraum/Wohnen

DF
Du./WC
Speicher
ausgebautes Zimmer
DF
DF
N