



84079 Bruckberg

Großzügiges EFH auf traumhaftem Grundstück *
Kauf auf Nießbrauchbasis * Kein Sofortbezug !



480.000 €

Kaufpreis

132 m²

Wohnfläche

742 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132 m ²
Grundstücksfläche	742 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1978
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.03.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1978
Energieverbrauchskennwert	117.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

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

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Großzügige Raumaufteilung
- ** Hochwertiger Parkettfußboden
- ** Sonnige Süd-/West-Terrasse
- ** Balkon
- ** Voll unterkellert
- ** Traumhaftes Grundstück
- ** Garage
- ** Außenstellplatz



Beschreibung

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1978 überzeugt durch ihre solide Massivbauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein großzügiges Grundstück von ca. 742 m² in attraktiver Lage von Gündlkofen / Gemeinde Bruckberg. Die Wohnfläche von ca. 132 m² verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer über zwei Wohnebenen, darunter ein gemütlicher Wohnbereich und 3 gut geschnittene Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort und machen die Immobilie besonders alltagstauglich.

Hochwertige Parkettböden verleihen den Wohnräumen zusätzlich ein stilvolles Ambiente. Die vorhandene Wohnküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Zusätzlichen Raum bietet der Keller, der vielseitig als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden kann.

Der Außenbereich begeistert mit einem großzügigen Garten sowie einer sonnigen Terrasse und einem Balkon, die den Wohnraum ideal ins Freie erweitern und zu entspannten Stunden im Grünen einladen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie äußerst gepflegt mit viel Potenzial, großzügigen Zusatzflächen und einem attraktiven Grundstück.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 80 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 760.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 480.000,- €.

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:

Bruckberg liegt im niederbayerischen Landkreis Landshut und zählt zur wirtschaftlich starken und dynamisch wachsenden Region zwischen Landshut, Moosburg a. d. Isar und dem Großraum München. Die Gemeinde profitiert von der Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern sowie von der insgesamt sehr guten Entwicklung des Umlands – mit hoher Lebensqualität, stabiler Nachfrage am Wohnungsmarkt und einer attraktiven Mischung aus ländlichem Raum und urbaner Erreichbarkeit.

Verkehrstechnisch ist die Region gut angebunden: Über die Bundesstraßen und das Autobahnnetz sind Landshut, Freising und München zügig erreichbar.

MIKROLAGE:

Gündlkofen / Gemeinde Bruckberg überzeugt nicht nur in der regionalen Einordnung, sondern auch in der unmittelbaren Umgebung durch eine angenehme, gewachsene Wohnstruktur. Das Umfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen geprägt und bietet eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit kurzen Wegen innerhalb des Ortes.

Die Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist in Gündlkofen und den nahegelegenen Ortsteilen bzw. Nachbarorten gut abgedeckt: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Gastronomie sowie verschiedene Dienstleister sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einrichtungen wie Kindergarten und Schule befinden sich in der Gemeinde bzw. im näheren Umkreis und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.



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 alle 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























