

83666 Waakirchen / Schaftlach

Charmantes EFH in idyllischer Waldrandlage * Region Tegernsee *
Kauf mit 15 Jahren Nießbrauch



Kaufpreis
549.000 €

Wohnfläche
137 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

Monika Kischel
089-33995-0
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	43 m ²
Wohnfläche	137 m ²
separate WCs	1
Zimmer	5
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	595 m ²
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen Fertigparkett
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	NEIN
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden Westen

Zustand

Baujahr	2005
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2031-03-22
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT
Energieverbrauchskennwert	50.03

Lage-Beschreibung

Makrolage

.....
Online-ID:
SUVENYCF
.....

Objekt-Nr.:
HpR-M-RL583-MoKi
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Region Tegernsee im oberbayerischen Landkreis Miesbach, einem gefragten Wohn- und Erholungsgebiet im Süden Bayerns. Die Umgebung ist geprägt von Seen, Wäldern und malerischen Berglandschaften. Die infrastrukturelle Anbindung ist sehr gut: Die Städte München und Rosenheim sind mit dem Auto oder der Bahn in ca. einer Stunde erreichbar.

Das nähere Umfeld bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie Wintersportangebote im Voralpenraum.

Mikrolage

Die Immobilie liegt in der Gemeinde Waakirchen, im Ortsteil Schaftlach, direkt angrenzend an ein Waldgebiet. Die Wohnlage ist ruhig und ländlich geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Durch die Bundesstraße B318 sowie den Bahnhof Schaftlach besteht eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz. Die Gemeinde selbst weist eine gewachsene Infrastruktur mit dörflichem Charakter auf.

Objekt-Titel

Charmantes EFH in idyllischer Waldrandlage * Region Tegernsee * Kauf mit 15 Jahren Nießbrauch

Ausstattungs-Beschreibung

** Sehr gemütliche & wohnliche Ausstattung

** Großzügige & helle Räume

** Verschiedene Terrassenebenen durch Hanglage

** Ansprechende Außenfassade

** Sehr gepflegter Gesamteindruck

** Grundstück in Sackgasse

** Energieeffizienzklasse B

** 1 Garage & 1 Carport

Objektbeschreibung

Diese sehr attraktive Immobilie aus dem Baujahr 2005 befindet sich auf einem ca. 595 m² großen Grundstück in ruhiger Waldrandlage. Das EFH überzeugt durch seine besonders gemütliche und wohnliche Atmosphäre sowie einen äußerst gepflegten Gesamteindruck. Helle Räume bieten viel Platz auf ca. 137 m² Wohnfläche. Durch eine leichte Hanglage verteilen sich diese auf eine Hauptwohnebene im EG - hier befindet sich auch der Eingangsbereich - sowie weitere Wohnräume und Nutzflächen im UG. Der Bereich im UG kann auch als eigenständige Wohnung genutzt werden, ggf. durch Erweiterung mit einer Küche im isolierten, beheizbaren Kellerraum.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtpaket durch die gute Energieeffizienzklasse B, die für einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Energieverbrauch steht. Ein zusätzlicher Kaminofen mit Sichtfenster und Sitzbank wurde in 2023 im Wohn- Essbereich installiert. Ergänzend stehen auch eine Garage sowie ein praktischer Carport unterhalb der großen Terrasse zur Verfügung. Die ansprechende Außenfassade unterstreicht den hochwertigen und gepflegten Charakter des Hauses. Die Lage bietet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und viel Privatsphäre.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin und ihren Ehemann eingetragenen befristeten Nießbrauchrecht für 15 Jahre. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Nießbrauchnehmer sind 76 (Sie) und 73 (Er) Jahre alt, bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen solange die Kosten der Instandhaltung.

Der Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten (aus 2022) 960.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 549.000,- €.

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.

sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIEßBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein befristetes 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





