



91230 Happurg

Kapitalanlage im Grünen - EFH mit Nießbrauch



220.000 €

Kaufpreis

351 m²

Wohnfläche

180 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	351 m ²
Grundstücksfläche	180 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	1

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	220.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.06.2035
Baujahr (Haus)	1900
Endenergiebedarf	365.80
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Befuerung

Holz	✓
Elektro	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Stein	✓
Marmor	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- ** Innenausbau teilweise mit Stuckelementen
- ** Wohnküche mit Zugang zum Wintergarten
- ** Großer überdachter Wintergarten
- ** Marmor Elektroheizkörper im EG
- ** Kunststoff-Isolierglasfenster im ganzen Haus
- ** Ruhige und grüne Lage



**** Happurger See in unmittelbarer Nähe**



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900 wurde 1961 umfassend saniert und überzeugt mit ca. 351 m² Wohnfläche, einem großzügigen Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Das Anwesen vereint historischen Charme mit moderner Technik – ideal als langfristige Kapitalanlage.

Der Zugang erfolgt über eine repräsentative Marmortreppe. Im Erdgeschoss befinden sich ein Waschraum, eine Speisekammer, ein Arbeitszimmer sowie zwei stilvoll renovierte Gästezimmer, beheizt durch elegante Marmorheizkörper.

Das erste Obergeschoss ist mit Parkett ausgestattet. Eine großzügige Küche mit Glastür und Zugang zum Wintergarten bietet herrliche Ausblicke. Im Wohnzimmer sorgt ein weißer Kachelofen für behagliche Atmosphäre. Zwei Kinderzimmer und ein moosgrün gefliestes Bad mit Wanne und Dusche (Baujahr 1977) runden die Etage ab. Teilweise vorhandene Stuckdecken verleihen besonderen Charme.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit Stuckelementen, ein modernes Bad mit Glasdusche (vor drei Jahren erneuert) sowie zwei weitere Kinderzimmer mit Parkettboden und elektrischen Rollläden.

Das Haus wird über Nachtspeicheröfen und moderne Marmorelektroheizungen beheizt. Die Fenster wurden durch Kunststoff-Isolierglasfenster ersetzt, die Elektrik vollständig erneuert.

Wichtiger Hinweis: Die Immobilie wird mit eingetragendem lebenslangen Nießbrauchrecht verkauft. Die Eigentümer (beide 78 Jahre alt) verbleiben im Haus und tragen sämtliche laufenden Instandhaltungskosten.

Marktwert: 330.000 €

Kaufpreis: 220.000 €

Bitte beachten Sie: Eine sofortige Eigennutzung ist nicht möglich. Es handelt sich um eine Kapitalanlage mit Nießbrauchrecht.

Lage

Makrolage

Happurg liegt im Nürnberger Land, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Hersbrucker Schweiz, und überzeugt durch die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Über die Bundesstraße B14 sowie die nahegelegene Autobahn A9 ist Nürnberg in etwa 30 Minuten erreichbar. Die Region bietet eine stabile Wohn- und Lebensqualität mit umfassender Grundversorgung, Schulen, Kinderbetreuung und medizinischen Einrichtungen. Zudem steigern der Happurger Stausee und zahlreiche Wander- und Radwege den Freizeitwert.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Happurg, nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schule und Kindergarten sind schnell erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof mit Anschluss nach Nürnberg und Hersbruck sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges und/oder 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 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

















