



90587 Veitsbronn

10-Zimmer-EFH mit Südterrasse und Garten /
familieneeignet / Kauf mit Nießbrauch bis zum Auszug



250.000 €

Kaufpreis

189 m²

Wohnfläche

1048 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	189 m ²
Grundstücksfläche	1.048 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	3
Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.06.2035
Baujahr (Haus)	1965
Endenergiebedarf	152.64
Primär-Energieträger	OEL
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Großes Wohnzimmer mit angrenzender Bibliothek (Herrenzimmer)
- ** Kamin im Wohnzimmer
- ** Geräumige Küche
- ** Separates Speisezimmer
- ** Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- ** Separate Gäste-WC
- ** Ausgebautes Untergeschoss
- ** Terrassen im EG und UG mit Südausrichtung
- ** Gepflegter Garten
- ** Elektro-und Wasserleitungen im EG 2007 erneuert



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.048 m² und bietet ausreichend Platz für eine vierköpfige Familie. Die Räumlichkeiten verteilen sich mit einer Wohnfläche von ca. 189 m² über EG und UG auf insgesamt 10 großzügige Zimmer

Das Wohnzimmer überzeugt mit einem gemütlichen Kamin und direktem Zugang zur angrenzenden Bibliothek. Die moderne, großzügige Küche sowie das separate Speisezimmer bieten viel Raum für gemeinsame Mahlzeiten. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC erhöhen den Wohnkomfort. Auf der gleichen Ebene befinden sich vier vollwertige Zimmer, die derzeit als Schlafzimmer und Büro genutzt werden.

Für Sonnenliebhaber stehen eine nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie ein Balkon zur Verfügung. Der gepflegte Garten bietet zusätzlichen Raum zur Erholung. Das ausgebaute Untergeschoss stellt ein weiteres Highlight dar. Es umfasst zwei individuell nutzbare Räume, eine zusätzliche Küche sowie zwei separate WCs und eröffnet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

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 67 (Sie) und 68 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 565.000,- €

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 250.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst nach Auszug möglich.

Lage

Makrolage

Veitsbronn liegt in Mittelfranken, südlich von Nürnberg. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Atmosphäre aus, ist aber dennoch gut an die umliegenden Städte angebunden. In der Ortsmitte gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit Anbindungen an die Autobahnen A6 und A73, was eine schnelle Erreichbarkeit von Nürnberg, Fürth und Erlangen ermöglicht.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Veitsbronn. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten. In der Nähe gibt es Grünflächen und kleine Parks, die zum Entspannen und Spazieren einladen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Lage bietet eine ruhige Wohnqualität, verbunden mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Autobahnen, was sie sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv macht.

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















