



90556 Seukendorf

Neuwertiges Drei-Giebel-Haus * Doppelhaushälfte zum Kauf auf Nießbrauchbasis



300.000 €

Kaufpreis

133,8 m²

Wohnfläche

300 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133,8 m ²
Grundstücksfläche	300 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2001
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	300.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.02.2033
Baujahr (Haus)	2001
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	148.20
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Stein	✓
-------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Ansprechende Architektur

** Hochwertige Ausstattung

** Klimaanlage

** Fußbodenheizung

** Terrasse und Balkon

** Garten mit herrlicher Außenanlage

** 2 Gästezimmer im UG inkl. separatem Bad

** Garage

** Stellplatz



Beschreibung

Diese attraktive Doppelhaushälfte in solider Massivbauweise vereint gehobenen Wohnkomfort mit einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Gesamtzustand.

Auf rund 134 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Funktionalität und Wohnqualität harmonisch miteinander verbindet. Das im Jahr 2001 errichtete sogenannte "Drei-Giebel-Haus" befindet sich in begehrter Lage von Seukendorf und teilt sich auf in zwei Wohnetagen sowie einem Untergeschoss mit 2 Gästezimmern inkl. separatem Bad.

Das ca. 300 m² große Grundstück eröffnet mit liebevoll angelegtem Garten, sonniger Terrasse und zusätzlichem Balkon attraktive Rückzugsorte im Freien. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro und zwei Badezimmer, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für weiteren Komfort im Alltag.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Steinbodenbeläge, die den Räumen eine elegante, zeitlose Ausstrahlung verleihen und zugleich pflegeleicht sind. Die massive Bauweise unterstreicht die nachhaltige Qualität des Hauses und sorgt für ein angenehmes, wertiges Wohngefühl.

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 71 (Sie) und 69 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 543.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 300.000,- €.

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.

Die Gemeinde Seukendorf im Landkreis Fürth zählt zu den gefragten Wohnlagen innerhalb der Metropolregion Nürnberg und überzeugt durch die gelungene Verbindung von naturnahem Wohnen und hervorragender Erreichbarkeit. Die Lage bietet ein ruhiges, grünes Umfeld mit hoher Lebensqualität und zugleich eine sehr gute Anbindung an die Städte Fürth, Nürnberg und Erlangen, die sowohl mit dem Auto als auch über das regionale Verkehrsnetz komfortabel erreichbar sind. Die wirtschaftlich starke Region mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten sowie einem breiten Kultur- und Freizeitangebot unterstreicht die Attraktivität des Standorts zusätzlich. Zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen mit hohem Freizeitwert.

MIKROLAGE:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen und gepflegten Wohngebiet von Seukendorf, geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und familienfreundlicher Atmosphäre. Die ruhige Wohnlage bietet ein harmonisches Umfeld mit hohem Wohnkomfort. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind in kurzer Distanz erreichbar und sorgen für eine gute Versorgung im Alltag. Das direkte Umfeld lädt mit Feldern, Grünflächen und Spazierwegen zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten



infrastrukturellen Anbindung. Insgesamt zeichnet sich die Mikrolage durch eine attraktive Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und Alltagstauglichkeit aus.

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.



















