

## 83052 Bruckmühl / Hinrichssegen

EFH in sehr begehrter Lage direkt an der Mangfall - Kapitalanlage



Kaufpreis  
**1.327.000 €**

Wohnfläche  
**270 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Ihr Ansprechpartner  
**giv GmbH**

Otto Kiebler  
089-33995-0  
info@giv-gmbh.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Nutzfläche        | 67,7 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche        | 270 m <sup>2</sup>   |
| separate WCs      | 1                    |
| Zimmer            | 6                    |
| Gesamtfläche      | 337,7 m <sup>2</sup> |
| Terrassen         | 1                    |
| Badezimmer        | 2                    |
| Schlafzimmer      | 3                    |
| Stellplätze       | 4                    |
| Grundstücksfläche | 827 m <sup>2</sup>   |
| Wohneinheiten     | 1                    |

### Preise & Kosten

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Kaufpreis               | 1.327.000 € |
| Provision mit mit MwSt. | true        |

### Ausstattung

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Bodenbelag                    | Dielen<br>Marmor<br>Fliesen |
| Kamin                         | ja                          |
| Küche                         | Einbauküche<br>offene Küche |
| Bauweise                      | Massivbauweise              |
| Gäste-WC                      | ja                          |
| Befeuerung                    | Öl<br>Holz                  |
| Heizungsart                   | Ofen<br>Fußbodenheizung     |
| unterkellert                  | JA                          |
| Gartennutzung                 | ja                          |
| Ausstattungs-Kategorie        | GEHOB<br>EN                 |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Osten<br>Süde<br>n          |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1974  |
| Verkaufstatus | offen |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 2035-09-14  |
| Primär-Energieträger      | OEL         |
| Energieverbrauchskennwert | 115.20      |

### Objekt-Titel

EFH in sehr begehrter Lage direkt an der Mangfall - Kapitalanlage

.....  
Online-ID:  
KDZNKRAZ  
.....

Objekt-Nr.:  
HpR-KU052-AIRa  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

## Lage-Beschreibung

---

### Makrolage

Bruckmühl ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim mit ca. 17.500 Einwohnern und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Die Entfernung zu Rosenheim beträgt ca. 20 km, zur Anschlussstelle A8 Irschenberg ca. 10 km und zur Landeshauptstadt München ca. 45 km. Der Flughafen MUC ist ca. 75 km entfernt.

Das Mangfalltal verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten regionalen Einbindung. Die Gemeinde profitiert von ihrer Lage zwischen Rosenheim, Bad Aibling und dem Münchner Umland. Nahversorgung, Schulen, medizinische Angebote, Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zur Mangfall machen den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Menschen, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld direkt an der Mangfall. Das Grundstück liegt angenehm eingebettet in eine gepflegte Wohnnachbarschaft und bietet durch die Nähe zum Grünraum einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- \*\* Sehr guter Wohnlage von Bruckmühl
- \*\* Direkt an der Mangfall mit unverbaubarem Blick
- \*\* Ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 67,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \*\* Großzügiges Grundstück mit ca. 827 m<sup>2</sup>
- \*\* Bodenwert 846.848,00 €
- \*\* Viel Platz für Familie, Homeoffice, Gäste und Hobbys
- \*\* Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kaminecke
- \*\* Terrasse, Balkon, Garten und viel Freiraum
- \*\* Doppelgarage plus zwei Außenstellplätze
- \*\* Umfangreiche Modernisierungen zwischen 2007 und 2023
- \*\* 2007 Fenster und Heizung erneuert
- \*\* 2021 Leitungen, Bäder, WC, Böden, Dachdämmung erneuert
- \*\* Fußbodenheizung EG und beide Bäder OG
- \*\* Massivholzdielen aus Eiche mit Butterfly-Inlay
- \*\* Terrasse teilweise überdacht
- \*\* Markise
- \*\* Offener Kamin außen und innen
- \*\* 12.000 Liter Tank
- \*\* Wasserenthärtungsanlage
- \*\* Photovoltaikanlage mit 5,94 KwP (31.05.2021)
- \*\* Renovierungskosten in 2021 ca. 300.000 €

## Objektbeschreibung

---

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Bruckmühl verbindet außergewöhnlich viel Platz mit einer sehr gefragten Wohnlage direkt an der Mangfall. Auf ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 67,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet das Haus Raum für Familie, Homeoffice, Gäste, Hobby oder Mehrgenerationenwohnen.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit Kaminecke, mehrere Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Gäste WC, Terrasse, Balkon, sowie zusätzliche Räume im Untergeschoss schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Viele wesentliche Bereiche wurden bereits modernisiert, darunter Fenster, Heizung, Leitungen, Bäder, Gäste-WC, Böden, Dachdämmung und Terrasse. Das ca. 827 m<sup>2</sup> große Grundstück, die Doppelgarage mit zwei weiteren Außenstellplätzen sowie die vorhandene Photovoltaikanlage runden dieses Angebot ab. Ein Haus mit Substanz, Lagequalität und viel Potenzial für Menschen, die großzügiges Wohnen schätzen.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Verkäufer eingetragenen, unbefristeten und entgeltlichen Wohnrecht. Für die Dauer des Wohnrechts trägt der Verkäufer weiterhin alle Kosten.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.327.000,- €.

Das vom Verkäufer zu bezahlende monatliche Nutzungsentgelt beträgt 3.320,- €

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf entgeltliche Wohnrechtsbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

## sonstige Angaben

### WAS BEDEUTET Wohnrecht?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein Entgeltliches Wohnrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Der bisherige Eigentümer bleibt wirtschaftlicher Eigentümer für den Zeitraum des Wohnrechts und trägt 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 Teilweise möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Wohnrechts 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.

## Impressionen



### Kauf auf Wohnrechtsbasis

- Erwerb mit entgeltlichem Wohnrecht
- Dadurch werden Einnahmen während der Laufzeit des WR erzielt
- Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand

Kein Selbstbezug für die Dauer des Wohnrechts

Das Wohnrecht erlischt mit dem dauerhaften Auszug.