



90768 Fürth

Kapitalanlage mit Nießbrauch – sichere Rendite und Wertsteigerung



495.000 €

Kaufpreis

155 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH
Otto Kiebler
Tel.: 004989339950
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	155

Zustand

Baujahr	2020
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Hausgeld	440 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.07.2030
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	39.30
Primär-Energieträger	HOLZ



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Pellet ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Ca. 155 m² Wohnfläche
- ** 4 gut geschnittene Zimmer und offener Küchenbereich
- ** Fußbodenheizung
- ** Echtholzparkett und helle, lichtdurchflutete Räume
- ** Alle Fensterscheiben in Dreifachverglasung
- ** Zentrale, kontrollierte Wohnraumbelüftung
- ** Sicherheitssystem mit Videoüberwachung
- ** Moderne Trinkwasserfilteranlage
- ** 4 Solarmodule für eigenen Verbrauch
- ** Pelletheizung
- ** Außenstellplatz
- ** Umfassende Sanierung des Gebäudes im Jahr 2018



Beschreibung

Diese großzügige Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 2018 umfassend saniert und präsentiert sich technisch wie optisch in sehr gutem Zustand.

Die Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten mit ca. 77 und ca. 78 m². Heute verfügt sie über eine Wohnfläche von ca. 155 m² mit vier gut geschnittenen Zimmern, einem offenen Küchen- und Essbereich sowie direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse.

Große Fensterflächen sorgen für viel Licht in allen Räumen. Der Boden ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, eine Fußbodenheizung verläuft durch die gesamte Wohnung. Außenrollläden, eine Trinkwasserfilteranlage sowie ein Sicherheitssystem mit Videofunktion ergänzen die Ausstattung. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz. Zusätzlich sind zwei Solarmodule auf dem Dach vorhanden, deren Strom direkt in den Eigenverbrauch der Einheit eingespeist wird.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümerin ist 84 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 711.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 495.000,- €.

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

Fürth liegt im Herzen der Metropolregion Nürnberg und bildet gemeinsam mit Nürnberg und Erlangen ein wirtschaftlich starkes Städtedreieck mit hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur. Die Stadt verfügt über eine stabile Bevölkerungsentwicklung, eine lebendige Innenstadt, ein starkes Bildungs- und Gesundheitswesen sowie ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsplätzen in Industrie, Forschung und Dienstleistung.

Der Standort ist hervorragend angebunden. Über die Autobahnen A73 und A3 sowie den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr besteht eine schnelle Verbindung in die Nachbarstädte und zum Flughafen Nürnberg.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im westlichen Stadtbereich von Fürth. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Mehrfamilienhäusern, begrünten Innenhöfen und einer ruhigen Nachbarschaft.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Bäcker und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass das Fürther Stadtzentrum, Nürnberg sowie der Hauptbahnhof bequem erreichbar sind.



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



















