



72076 Tübingen / Nordstadt

Kauf auf Nießbrauch! Exklusive Maisonette Wohnung mit Dachterrasse und Weitblick



450.000 €

Kaufpreis

118,36 m²

Wohnfläche

46,86 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234

anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118,36 m ²
Nutzfläche	46,86 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Hausgeld	514 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.08.2029
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	79.10
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Befuerung

Gas ✓

Fernwärme ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Maisonettwohnung über drei Ebenen
- ** Großzügiger Wohn- und Essbereich
- ** Separate Küche mit Zugang zur Terrasse
- ** Drei flexibel nutzbare Zimmer
- ** Zwei Tageslichtbäder
- ** Zusätzliche Nutzfläche von ca. 46 m²
- ** Weitläufige Dachterrasse mit herrlichem Ausblick
- ** Tiefgaragenstellplatz inkl. E-Ladestation



Beschreibung

Diese 4-Zimmer-Maisonettewohnung erstreckt sich über drei Ebenen eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Hanglage. Mit gesamt 5 Ebenen verfügt das MFH über 3 Wohneinheiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 118 m² sowie zusätzlichen ca. 46 m² Nutzfläche bietet diese außergewöhnliche Wohnung genügend Platz für Paare oder eine Familie.

Vom Eingangsbereich mit Garderobe führt eine Treppe in die Wohnetagen. In diesem mittleren Geschoss befinden sich drei Zimmer, die sich individuell als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslichtbad mit Badewanne mit integrierter Whirl-Pool Anlage, Doppelwaschbecken und eine separate Duschkabine.

Das oberste Geschoss bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt mit großzügigen Fensterflächen und direktem Zugang zur Dachterrasse.

Von hier eröffnet sich ein weiter Rundblick über die Umgebung und vor allem bis zur Schwäbischen Alb.. Eine separate Küche mit eigenem Terrassenzugang sowie ein zweites Tageslichtbad mit Dusche ergänzen das Raumangebot.

Abstellflächen innerhalb der Wohnung und ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener E-Ladestation rundet das Angebot ab.

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 alle Kosten der Immobilie. Die Eigentümer sind 81 (Sie) und 83 (Er) Jahre alt.

Der Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 720.000,- €

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 450.000,- €

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

Tübingen zählt zu den dynamischsten Universitätsstädten Süddeutschlands. Die Stadt vereint wissenschaftliche Exzellenz, wirtschaftliche Stabilität und hohe Lebensqualität in einem gewachsenen, historischen Umfeld. Als Standort einer der ältesten Universitäten Europas verfügt Tübingen über eine stetig wachsende Bevölkerung, eine starke Nachfrage nach Wohnraum und eine solide Mieterstruktur.

Mikrolage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage im Tübinger Stadtteil Nordstadt unmittelbar neben dem Tübinger Cyber valley, umgeben von gewachsenem Wohnumfeld und viel Grün. Die Bebauung im direkten Umfeld besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern mit ansprechender Architektur und guter Mieterstruktur.



Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ärztliche Versorgung, eine Bäckerei sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an die Tübinger Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie die Universitätskliniken und Institute ist durch Busverbindungen und das gut ausgebaute Straßennetz komfortabel gewährleistet.

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













