



## 55278 Mommenheim

# Doppelhaushälfte mit Sonnenterrasse bei Mainz // Kauf auf Nießbrauchbasis



**225.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**490 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	490 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	1

### Zustand

Baujahr	1981
bebaubar_nach.bebaubar_attr	Bebauungsplan
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.11.2034
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchskennwert	217.70
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

befuerung.erdgas_leicht	1
-------------------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- \* Großes Südwestgrundstück - Grundstückswert ca. € 222.000,--
- \* Zwei Bäder plus separates Gäste-WC
- \* Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- \* Großer, nicht einsehbarer Garten
- \* Keller mit Hobbyraum
- \* Garage plus zwei Abstellplätze



## Beschreibung

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

Die im Jahr 1981 erbaute Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 490 m<sup>2</sup> großen Grundstück in guter und ruhiger Wohnlage. Die Immobilie überzeugt u.a. durch ein großes Wohnzimmer mit anschließender Terrasse und einem schönen, nicht einsehbareren Garten. Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet worden.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer (81 Jahre) eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht, sowie für die Eigentümerin (76 Jahre) 11 Jahre befristet. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie liegt laut unabhängigem Gutachter bei 410.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie mit Nießbrauch beläuft sich auf 225.000,- €.

## Lage

### Makrolage

Die Immobilie liegt in sehr schöner, reiner Wohnlage von Mommenheim. In ca. 5 Gehminuten erreicht man zwei Supermärkte und eine Eisdiele. Im Ort laden zahlreiche Restaurants zu lokalen und internationalen kulinarischen Genüssen ein. Mehrere Ärzte und Vereine runden das infrastrukturelle Angebot ab.

### Mikrolage

Der Weinort Mommenheim ist eine Ortsgemeinde mit etwas über 3.000 Einwohnern und auch aufgrund seines Golfplatzes über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Die Nahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen durch die rheinhessischen Weinberge oder am Rhein ein. In unter 20 Minuten erreicht man mit Auto oder Bus die Landeshauptstadt Mainz. Wiesbaden, Darmstadt sowie den Flughafen Frankfurt erreicht man in ca. 30 Minuten.

## 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.



**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



















