

90453 Nürnberg

Historisches Anwesen mit zwei hellen Wohnhäusern als Kapitalanlage mit unbefristetem Nießbrauch



Kaufpreis
385.000 €

Wohnfläche
176 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

089-33995-0
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	710 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Dielen
Kamin	ja
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Zustand

Baujahr	1800
Zustand	gepflegt
Erschliessung	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	144.30

Ausstattungs-Beschreibung

- ** Kernsanierung Wohnhaus 1 Innen und Außen im Jahr 2000
- ** besondere Ausstattung: Holzdielen, Kachelofen im Wohnhaus
- ** offener Wohn- und Essbereich, Großzügige Wohnflächen
- ** Wohnhaus 2 DG in den 1990'gern ausgebaut, neue Heizkörper, teilweise neue Fenster
- ** Helle, lichtdurchflutete Räume in beiden Gebäuden
- ** Gasheizung im Wohnhaus, Ölheizung im Atelier

.....
Online-ID:
SYATQVQM
.....

Objekt-Nr.:
HpR-N-WB631-AIFi
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- ** Natürliche, ökologische Baumaterialien
- ** Charmante Fassaden mit klassischen Fensterläden
- ** Doppelgarage (ca 1950), Kellerabteil
- ** großer Innenhof mit Solitärgehölzen (u.a. großer Feigenbaum)
- ** Historisches Anwesen aus dem 18. Jahrhundert
- ** Zwei eigenständige Einfamilienhäuser - eine Wohneinheit pro Haus
- ** Ruhige Lage mit hoher Privatsphäre

Objektbeschreibung

Die gepflegten Einfamilienhäuser befinden sich auf einem historisch gewachsenen Anwesen aus dem 18. Jahrhundert in ruhiger, angenehmer Umgebung.

Das Ensemble umfasst zwei eigenständige Wohnhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Individualität.

Beide Objekte überzeugen durch großzügige Wohnflächen, offene Grundrisse und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Große Fenster sorgen in beiden Häusern für lichtdurchflutete Räume und ein besonderes Raumgefühl.

Natürliche und ökologische Baumaterialien, darunter hochwertige Holzdielenböden, schaffen ein behagliches Wohnklima. Die charmante Farbgebung der Fassaden mit klassischen Fensterläden fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Im Wohnhaus bildet ein stilvoller Kachelofen den Mittelpunkt des Wohnbereichs. Wohnhaus 1 verfügt über eine Gasheizung, das Atelier über eine Ölheizung. Eine Doppelgarage sowie Kellerräume ergänzen das Angebot sinnvoll und komfortabel.

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 73 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 770.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilien betragen 385.000,- €.

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.

Objekt-Titel

Historisches Anwesen mit zwei hellen Wohnhäusern als Kapitalanlage mit unbefristetem Nießbrauch

Lage-Beschreibung

Makrolage

Nürnberg ist das wirtschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Zentrum Nordbayerns und Teil der Metropolregion Nürnberg mit über 3,5 Millionen Einwohnern. Die Stadt zählt zu den wachstumsstarken Standorten Deutschlands, mit einem breit aufgestellten Arbeitsmarkt, renommierten Hochschulen und hoher Lebensqualität.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Nürnberg verfügt über einen internationalen Flughafen, einen wichtigen ICE-Knotenpunkt sowie direkte Autobahnverbindungen über die A3, A6, A9 und A73. Auch das U-Bahn-, S-Bahn- und Straßenbahnnetz ist flächendeckend ausgebaut und verbindet die Stadtteile effizient mit dem Zentrum.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Nürnberg, im Stadtteil Eibach, der zu den beliebten Wohnlagen mit solider Infrastruktur zählt. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhausbebauung und durchgrünten Wohnstraßen mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten und Spielplätze machen die Lage auch für Familien attraktiv.

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 alle 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





