



90451 Nürnberg

**Charmantes ZFH auf traumhaftem Grundstück *
Kauf auf Nießbrauchbasis * Kein Sofortbezug !**



400.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche

625 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	625 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	400.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GAS

Zustand

Baujahr	1967
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Zweifamilienhaus

** Großzügige Raumaufteilung

** Dielenböden, Fliesen und Laminat

** Sonnige Terrassen

** Teilweise unterkellert

** Traumhaftes Grundstück in ruhiger Lage

** Garage und Carport



Beschreibung

Diese gepflegte Immobilie wurde ursprünglich im Jahre 1936 erbaut. Im Jahre 1952 und 1967 wurde sie erweitert, so dass sie sich heute als Zweifamilienhaus präsentiert. Das Haus überzeugt durch seine solide, massive Bauweise sowie ein großzügiges Raumangebot in attraktiver Wohnlage von Nürnberg-Eibach.

Auf einem ca. 625 m² großen Grundstück stehen rund 160 m² Wohnfläche mit insgesamt etwa 10 Zimmern zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung, der gepflegte Gesamtzustand sowie die funktionale Ausstattung ermöglichen viel Gestaltungsspielraum. Im Innenbereich liefern pflegeleichte Fliesen-, Dielen- und Laminatböden eine zeitlose Ausstattungsqualität. Die Einbauküche bietet praktische Voraussetzungen für den Alltag, während ein zusätzliches Gäste-WC den Wohnkomfort ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich. Mit Terrassen und Garten gibt es vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, Freizeitgestaltung oder individuellen Bepflanzung. Das Haus ist teilweise unterkellert. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Gelegenheit in gefragter Lage von Nürnberg-Eibach – mit viel Potenzial für individuelle Wohnideen und langfristige Perspektiven.

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 75 (Sie) und 77 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 650.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 400.000,- €.

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:

Die Metropolregion Nürnberg zählt zu den wirtschaftsstarke Standorten in Bayern und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Kombination aus urbaner Nähe und gewachsenen Wohnstrukturen macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

MIKROLAGE:

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeld mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch ein angenehmes Wohnambiente, viel Grün und einen hohen Erholungswert aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere



Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die gute Nahversorgung sowie die verkehrsgünstige Lage sorgen für einen hohen Wohnkomfort im Alltag.

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















