



91369 Wiesenthau

Kauf auf NB-Basis(befristet) z. Bodenwert/später
Neuprojektierung / EFH mit großer Lagerfläche b.
Forchheim



175.000 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

772 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234

anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m ²
Lagerfläche	390 m ²
Bürofläche	70 m ²
Grundstücksfläche	772 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Stellplätze	3
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.08.2032
Baujahr (Haus)	1950
Endenergiebedarf	226.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1950
bebaubar_nach.bebauubar_attr	§34
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
Pellet	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Dielen	✓
Teppich	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Sehr viel nutzbare Fläche (über 500 m²)

** Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

** Großes Grundstück mit ca. 772 m² Fläche

** Nebengebäude mit 128 qm Lagerfläche kann zeitnah genutzt werden

** Gute Lage bei Forchheim

** Nähe zu Forchheim bietet gute Entwicklungschancen



Beschreibung

EINFAMILIENHAUS MIT LAGERFLÄCHEN

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 772 m² großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet im Süden von Wiesenthau. Insgesamt ist das Objekt in drei Gebäudeteile auf gegliedert:

Das Vordergebäude (ca. 1930/1950) ist aufgrund seines Erhaltungszustands als unwirtschaftlich einzuordnen. Die Abrisskosten hierfür wurden im Gutachten bereits berücksichtigt.

Das Gebäude im hinteren Teil wurde im Jahr 1988 errichtet und ist Hauptbestandteil der Sachwertermittlung. Funktionell ist es wiederum zweigeteilt:

Im EG und 1.OG handelt es sich um ein Lagergebäude mit ca. 390 m² Lagerfläche und 70 m² Bürofläche, für welche eine Mischnutzung bis zu 25 % eingeräumt ist. Eine Umgestaltung der räumlichen Nutzung ist somit denkbar.

Im DG befindet sich eine Wohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche. Diese überzeugt durch einen offenen Wohn- und Essbereich mit Nord-Balkon, ein separates Gäste-WC sowie eine Abstellkammer und ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide.

Das Nebengebäude mit Garage ist eine reine Lagerfläche (ca. 128 m²) und kann nach dem Erwerb zeitnah genutzt werden.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Bewohner eingetragenen, auf 10 Jahre befristeten, Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die jetzigen Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 72 (Sie) und 75 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 350.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 175.000,- €.

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

Wiesenthau liegt unweit der Stadt Forchheim und somit im Einzugsgebiet Forchheim/Erlangen/Nürnberg, eine Region die verkehrstechnisch bestens angebunden und wirtschaftlich von großer Bedeutung ist. Auch als Wissenschafts- und Universitätsstandorte sind diese von herausragender Bedeutung, hier wird Spitzenforschung betrieben.

Mikrolage

Die Nähe zu Forchheim lässt Wiesenthau als Ort mit hoher Wohnqualität erscheinen, der im Ort



selbst natürlich nicht alle Infrastruktur bieten kann. Der Ort ist malerisch und hat ein geschichtsträchtiges Schloss.

Das Unternehmen Siemens Healthineers ist ein Beispiel für die wirtschaftliche Ausgangslage dieser Region, vom Objekt ist dieses Unternehmen mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Objekt liegt im südlichen Teil der Gemeinde Wiesenthau. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Restaurants befinden sich in naher Umgebung.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges und 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











