



**91126 Schwabach**

Reihenmittelhaus im Atrium-Bungalow-Stil \* Kauf auf Nießbrauchbasis



**260.000 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**257 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

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

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	257 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

**Zustand**

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	260.000 €
Aussen-Courtage	Die

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	27.02.2036
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	202.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\* Moderner Atrium-Bungalow-Stil

\*\* Lichtdurchfluteter Wohnbereich

\*\* Großzügiger Eingangsbereich

\*\* Fliesenboden

\*\* Terrasse in sonniger Ausrichtung

\*\* Garten in pflegeleichter Ausführung

\*\* Sauna

\*\* Garage



## Beschreibung

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Schwabach präsentiert sich dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1978. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet, präsentiert sich im "Atriumhaus-Bungalowstil" und ist voll unterkellert.

Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 3 gut geschnittene Zimmer. Der helle weiß geflieste Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die vorhandene Einbauküche mit einem kleinen Essplatz fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Das Haus verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein gepflegtes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche. Fliesenböden unterstreichen die praktische und pflegeleichte Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung. Das ca. 257 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet darüber hinaus Platz für eine gepflegte Gartenfläche und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss wird das Haus durch einen Vorratsraum, ein belichtetes Büro, ein Gästezimmer, einen Kellerraum sowie den Heizungskeller ergänzt.

Eine Garage rundet das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümerin ist 74 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 500.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 260.000,- €.

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 Immobilie befindet sich in Schwabach, einer charmanten Stadt im Herzen Bayerns, die für ihre historische Altstadt, hohe Lebensqualität und kulturelle Vielfalt bekannt ist. Durch die unmittelbare Nähe zu Nürnberg ist Schwabach insbesondere für Pendler ein äußerst attraktiver Wohnstandort. Die hervorragende Anbindung an die Metropolregion verbindet urbanes Leben mit den Vorzügen einer ruhigen Wohnstadt.

### MIKROLAGE:

Das Reihenhaus befindet sich in einer besonders angenehmen, ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Schwabach, die durch kurze Wege und eine ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, kleine Geschäfte sowie die charmante Schwabacher Altstadt mit ihren Cafés und



vielfältigen Dienstleistungsangeboten befinden sich in komfortabler Nähe. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls vor Ort und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

## 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



















