



86637 Zusamaltheim

Charmantes EFH mit neuer Wärmepumpe & Garten //
Nachverdichtungspotenzial // 10 Jahre befr. Wohnrecht



499.000 €

Kaufpreis

163,11 m²

Wohnfläche

1064 m²

Grundstücksfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163,11 m ²
Nutzfläche	104,7 m ²
Grundstücksfläche	1.064 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.05.2035
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	53.60
Primär-Energieträger	LUFTWP



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

ERDGESCHOSS

- ** Große Fensterflächen im Eingangsbereich
- ** Speisekammer direkt angrenzend zur Küche
- ** Wohnen/Essen/Küche mit Kachelofen
- ** Große überdachte Terrasse in Südwest-Ausrichtung

DACHGESCHOSS

- ** Begehbarer Kleiderschrank
- ** Großes Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WC
- ** Potenzial für Kinderzimmer und Büro

KELLERGESCHOSS

- ** Hauswirtschaftsraum
- ** 2 Kellerräume mit ca. 10 m²
- ** 1 Kellerraum mit ca. 28 m²

AUßENBEREICH

- ** Holzsauna im Garten
- ** Doppelgarage
- ** Gepflegter, idyllisch angelegter Garten
- ** Ca. 1064 m² großes Grundstück
- ** Weitläufiger Blick in die Natur
- ** Weitere Immobilie im Vorgarten denkbar

MODERNISIERUNGEN

- ** 2025: Einbau Wärmepumpe
- ** 2018: Anstrich Außen/Innen

INFRASTRUKTUR



Verkehrsanbindung

- ** Bushaltestelle Zusamaltheim Linie 506 ca. 8min / zu Fuß
- ** Bahnhof Wertingen, Am Judenberg ca. 8 min / Auto
- ** A8 ca. 19 min / Auto
- ** Flughafen München ca. 1 h 20 min / Auto

Einkaufsmöglichkeiten

- ** Bäckerei ca. 8 min / zu Fuß
- ** Getränkemarkt ca. 7 min / Auto
- ** Drogeriemarkt ca. 8 min / Auto
- ** Supermärkte ca. 9 min / Auto

Bildungsstätten

- ** Kindergarten ca. 7 min / zu Fuß
- ** Grundschule ca. 7 min / zu Fuß
- ** Gymnasium ca. 9 min / Auto

Medizinische Versorgung

- ** Zahnarzt ca. 7 min / Auto
- ** Allgemeinmedizin ca. 8 min / Auto
- ** Gynäkologe ca. 9 min / Auto
- ** Apotheke ca. 8 min / Auto
- ** Kreisklinik Wertingen ca. 8 min / Auto



Beschreibung

BITTE KONTAKTIEREN SIE UNS FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Naturnahes Grundstück mit EFH und Nachverdichtungspotenzial

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006. Es befindet sich in Ortsrandlage auf einem ca. 1.064 m² großen, nicht einsehbaren Grundstück. Es weist ca. 163,11 m² Wohnfläche und ca. 104,70 m² Nutzfläche auf.

Bedingt durch den Grundstückszuschnitt und der Nachbarbebauung des angrenzenden Grundstücks ist der Bau einer weiteren Immobilie im Vorgarten durchaus denkbar.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen auf 10 Jahre befristeten Wohnrecht. 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 72 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 768.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 499.000,- €.

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

Lage

MAKROLAGE

Wertingen ist eine schmucke Schwabenstadt im unteren Zusamtal und liegt im Verkehrs-dreieck Donauwörth – Günzburg – Augsburg, etwa 35 km nordwestlich von Augsburg. Hier finden sich alle Schulformen, Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus sowie vielseitige Freizeitangebote – vom Hallen- und Freibad bis zu zahlreichen Sportvereinen.

Die Umgebung ist Teil des Naturparks "Augsburg – Westliche Wälder" und bietet eine naturnahe Wohnlage im Zusamtal.

MIKROLAGE

Das freistehende EFH befindet sich in Ortsrandlage in der ländlich geprägten Gemeinde Zusamaltheim mit Blick über Felder und Wiesen. Das Anwesen ist von der Straßenseite her nicht einsehbar, in wenigen Schritten ist man in der Natur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung gegeben.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET WOHNRECHT?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein befristetes Wohnrecht in Abteilung II im Grundbuch



eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Wohnrechts 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.




 Immobilien & Vermögensplanung

Kauf auf Wohnrechtsbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Wohnrechts
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Wohnrechts

Das Wohnrecht erlischt mit dem dauerhaften Auszug.





visualisierte Darstellung



visualisierte Darstellung





