



**67067 Ludwigshafen / Rheingönheim**

Traumvilla auf großem Grundstück // Verkauf mit Nießbrauch



**1.193.000 €**

Kaufpreis

**419 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2357 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



Immobilien & Vermögensplanung

**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234

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

**Flächen & Zimmer**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 419 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 2.357 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 8                    |
| Schlafzimmer      | 4                    |
| Badezimmer        | 2                    |
| separate WCs      | 1                    |
| Terrassen         | 1                    |
| Wohneinheiten     | 1                    |

**Zustand**

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2013      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | neuwertig |

**Preise & Kosten**

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Kaufpreis       | 1.193.000 € |
| Aussen-Courtage | Die         |

**Energieausweis**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 12.01.2035  |
| Baujahr (Haus)            | 2013        |
| Energieverbrauchskennwert | 47.67       |
| Primär-Energieträger      | ELECTRICITY |
| Wertklasse                | A           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Ausstattungs-Kategorie | Luxus |
| Kamin                  | ✓     |
| Gartennutzung          | ✓     |
| Gäste-WC               | ✓     |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

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

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### Dachform

|          |   |
|----------|---|
| Pultdach | ✓ |
|----------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\* ca. 2.357 m<sup>2</sup> großes Areal

\*\* Außergewöhnliche Architektur

\*\* Luxusausstattung

\*\* Offene Galerie im Wohnzimmer

\*\* Sauna im Hauptbad

\*\* Große, teilüberdachte Süd-Terrasse

\*\* Aufzug im Haus

\*\* Modernste Heiztechnik und Energieeffizienz

\*\* Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus



## Beschreibung

Auf einem ca. 2.357 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Ende einer ruhigen Sackgasse befindet sich diese hochwertige und sehr gepflegte Villa aus dem Jahr 2013. Durch die außergewöhnliche Architektur sowie die großzügige Raumaufteilung beeindruckt diese Immobilie insgesamt durch eine hochwertige Umsetzung im Detail.

Die Villa erstreckt sich über Erd-, Ober- und Untergeschoss und verfügt über eine integrierte Garage mit zwei Stellplätzen und direktem Zugang zum Haus. Mit einer Wohnfläche von ca. 419 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch einen lichtdurchfluteten und großzügigen Grundriss, eine luxuriöse Ausstattung sowie hohe Decken, die einen teilweise offenen Wohnbereich schaffen. Eine große, teilweise überdachte Südterrasse lädt zum Verweilen ein. Ein Aufzug und eine Sauna im Masterbad des Obergeschosses runden das Angebot ab.

Für weiterführende Informationen und ein ausführliches Exposé nehmen Sie bitte persönlichen Kontakt mit uns auf.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Verkäufer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Verkäufer ist 81 Jahre alt.

Der Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.890.000,- €

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.193.000,- €

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 Stadt ist vor allem als Hauptsitz von BASF sowie als Heimatstadt von Helmut Kohl und Ernst Bloch bekannt. Mit dem Rheinhafen besitzt die Stadt den größten und leistungsstärksten Hafen in Rheinland-Pfalz. Ludwigshafen und Mannheim bilden ein zusammenhängendes Stadtgebiet und teilen sich unter anderem das Straßenbahnnetz.

Durch das nördliche Stadtgebiet führt die A6 Saarbrücken–Nürnberg. Im Westen der Stadt führt die A61 Speyer–Koblenz vorbei. Ferner beginnen hier die A65 in Richtung Neustadt an der Weinstraße und die A650 in Richtung Bad Dürkheim.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in Rheingönheim, dem südlichsten Stadtteil der kreisfreien Stadt Ludwigshafen. Die Lage zeichnet sich aus durch ihre Nähe zur Metropolregion Rhein-Neckar, ca. 4 km südlich vom Zentrum von Ludwigshafen am Rhein und ca. 6 km südlich von Mannheim. Rheingönheim selbst verfügt über eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Auch kulturelle Einrichtungen wie Bibliotheken und Sportvereine tragen zur Lebensqualität der Einwohner bei. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, mit Anschluss an die Autobahnen A61 und A650 sowie an das regionale Bahnnetz. Zur Erholung bieten sich ein Besuch des Wildparks Ludwigshafen (ca. 2 km), ein Spaziergang am Rhein (ca. 1km) oder ein Ausflug in die nahe gelegenen Weinorte der Pfälzer Weinstraße an. Der überregional bekannte Weinort Deidesheim mit seinen renommierten Weingütern liegt ca. 20 km entfernt.



## 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 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.



# SECRET SALE



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



