



91161 Hilpoltstein

Modernes Reiheneckhaus mit befristeten Nießbrauch (10 Jahre)



483.000 €

Kaufpreis

142 m²

Wohnfläche

345 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142 m ²
Grundstücksfläche	345 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1

Zustand

Baujahr	2017
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	483.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.03.2027
Endenergiebedarf	47.70
Baujahr (Haus)	2017
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

befuerung.erdgas_leicht	1
-------------------------	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- ** Offener Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- ** Große, moderne Einbauküche
- ** Hochwertige Fliesen- und Laminatböden
- ** Fußbodenheizung im ganzen Haus
- ** Süd-West Terrasse
- ** Photovoltaikanlage 11 KW
- ** Solarthermie
- ** Wallbox
- ** Garten mit Gartenhaus



Beschreibung

Dieses moderne Reiheneckhaus aus dem Baujahr 2017 besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 142 m² auf einem Grundstück von ca. 345 m².

Die lichtdurchflutete Immobilie verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die moderne Einbauküche ist großzügig gestaltet und lädt zum Kochen ein. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie zwei weitere Zimmer, ideal für Familie oder Gäste. Das große Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Hochwertige Fliesen- und Laminatböden sowie eine durchgehende Fußbodenheizung sorgen für Behaglichkeit im ganzen Haus.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen, auf 10 Jahre befristeten 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 71 (Sie) und 69 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 690.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 483.000,- €.

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 malerische Stadt Hilpoltstein liegt in der sanften Hügellandschaft Mittelfrankens und besticht durch ihre attraktive Kombination aus historischem Flair und moderner Infrastruktur. Die Stadt ist weithin bekannt für ihre beeindruckende Burg, die erhabene Aussichtspunkte auf die umliegende Landschaft bietet. Dank der nahegelegenen Bundesstraße ist eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet, während der öffentliche Nahverkehr für optimale Verbindungen sorgt.

Mikrolage

Die Wohngegend, in der sich das Reiheneckhaus befindet, zeichnet sich durch Ruhe und Beschaulichkeit aus. Dennoch müssen Bewohner nicht auf praktische Annehmlichkeiten verzichten. Familien werden die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Kindergärten zu schätzen wissen, während Naturliebhaber von den zahlreichen Wander- und Radwegen begeistert sein werden, die durch die umliegende Natur führen. Des Weiteren sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gemütliche Cafés und exzellente Restaurants in unmittelbarer Nähe zu finden. Hilpoltstein bietet dadurch eine ausgewogene Mischung aus der Ruhe eines ländlichen Umfelds und der Lebendigkeit einer Stadt.



Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIEßBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein 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

















