73765 Neuhausen auf den Fildern

Ansprechendes Split-Level-EFH mit ELW auf Nießbrauchbasis

760.000 €
Kaufpreis

197,87 m²
Wohnfläche

668 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	197,87 m²
Grundstücksfläche	668 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	1
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	760.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.02.2035
Baujahr (Haus)	1982
Endenergiebedarf	152.89
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Süd-Westen	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Split-Level-Architektur

** Großzügige Raumgestaltung

** Kamin

** Viele bodentiefe Fenster

** Durchgeführte Modernisierungen Im Jahr 2022

** Neuer "Tiara Principessa Teppichboden" im Wert von ca. 30.000 €

** Sauna im UG

** Wunderschöner Garten mit Teich

Beschreibung

Dieses überaus ansprechende EFH im Split-Level-Design verfügt durch seine Hanglage über eine gut zu nutzende Einliegerwohnung im Untergeschoss. Mit einer Wohnfläche von ca. 154,55 m² zzgl. der ELW mit ca. 43,32 m² bietet diese Immobilie eine Gesamtwohnfläche von ca. 197,87 m² - verteilt auf alle Ebenen - und befindet sich auf einem ca. 675 m² großen Grundstück.

Eine helle und offene Raumgestaltung, viele bodentiefe Fenster, mehrere Balkone und Terrassen sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale bieten innerhalb des Hauses ein exklusives Wohngefühl. Aber auch der liebevoll angelegte Außenbereich begeistert mit verschiedenen individuellen Plätzchen zum Verweilen.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen 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 85 (Sie) und 88 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1 Mio. €

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 760.000,- €

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
Stuttgart ist die wirtschaftsstarke Landeshauptstadt Baden-Württembergs und zählt zu den attraktivsten Wohn- und Arbeitsstandorten Deutschlands. Als Heimat von Konzernen wie Daimler, Porsche und Bosch bietet die Stadt eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität sowie stabile Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, guter Anbindung und naturnaher Umgebung macht Stuttgart besonders lebenswert und zukunftssicher.

Mikrolage
Neuhausen auf den Fildern liegt im Landkreis Esslingen, etwa 10 km südöstlich von Stuttgart, und zählt rund 12.375 Einwohner. Vor Ort gibt es Kindergärten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule; weiterführende Schulen sind in der Umgebung gut erreichbar.

Die Anbindung an A8, B27 und B10 sowie die Nähe zu Flughafen, Hauptbahnhof und künftigem Fernbahnhof sorgen für beste Erreichbarkeit. Die geplante S-Bahn-Verlängerung (Linie S3) stärkt die Infrastruktur zusätzlich.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges und/oder 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.

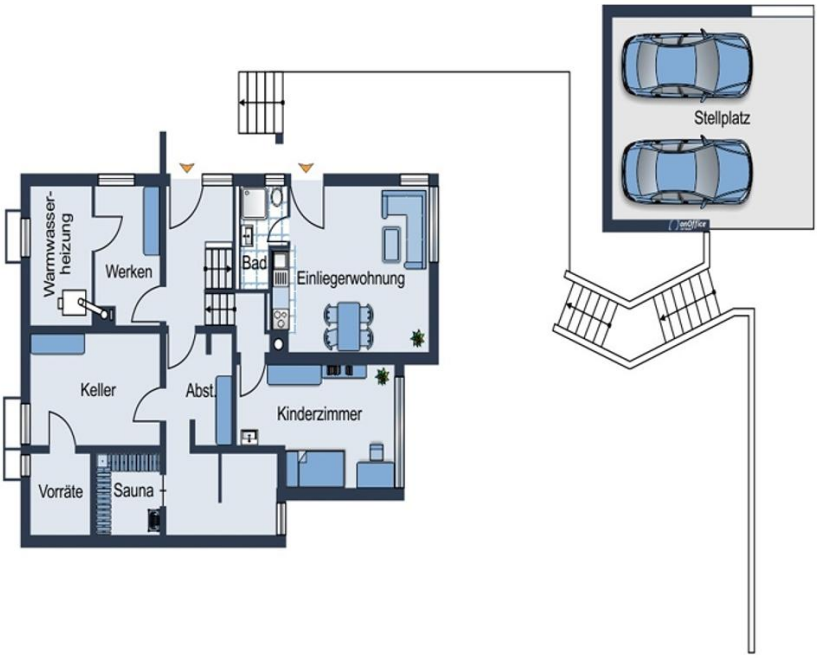
SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

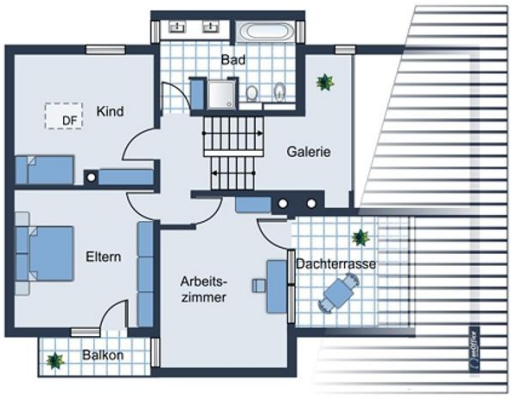
DISCLAIMER

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


Stellplatz
Warmwasser-heizung
Werken
Bad
Einliegerwohnung
Keller
Abst.
Kinderzimmer
Vorräte
Sauna

Gard.
Bad
Wasch-küche
Gast
Treppe
Wohnen
Essen
Balkon
Küche
Sitzplatz


Bad
DF
Kind
Galerie
Eltern
Arbeits-
zimmer
Dachterrasse
Balkon