



14089 Berlin

Kauf UNTER Bodenrichtwert! Nießbrauch-Konzept in Berlin - Gatow zur Anlage!



239.000 €

Kaufpreis

86 m²

Wohnfläche

538 m²

Grundstücksfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m ²
Grundstücksfläche	538 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.07.2032
Baujahr (Haus)	1996
Primär-Energieträger	ALTERNATIV
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	159.20



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Ofen	✓
------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befeuerung

Alternativ	✓
------------	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Offener Grundriss

** Terrasse in Südwest-Ausrichtung

** Gepflegter Garten

** Ruhige und dennoch zentrale Lage

** Naturnahe Umgebung



Beschreibung

Auf einem ca. 538 m² großen Grundstück bietet dieses bezaubernde Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 eine ideale Kombination aus schlichtem Komfort und gemütlicher Atmosphäre. Der offene Grundriss mit einer Wohnfläche von ca. 86 m², verteilt auf 2 Zimmer, schafft eine harmonische Verbindung innerhalb der Räumlichkeiten.

Im Erdgeschoss lädt das helle Wohnzimmer mit seiner offenen Küche zu geselligen Stunden ein. Ein besonderes Highlight bildet das Esszimmer, das wie ein Wintergarten mit einem zauberhaften Ausblick in den grünen Garten gestaltet ist.

Im Dachgeschoss befindet sich das gemütliche Schlafzimmer, das Ihnen eine ruhige Rückzugsmöglichkeit bietet. Die geschickt angeordneten Fenster im ganzen Haus lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die sonnenverwöhnte Terrasse in Südwest-Ausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Genießen Sie Ihre Zeit auf der hübschen Sitzbank und lassen Sie die Seele baumeln. Der gepflegte grüne Garten umgibt das Haus und lässt viel Raum für Gestaltungsideen.

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 76 (Sie) und 71 (Er) Jahre alt.

Der Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 500.000,- €. Der Bodenrichtwert liegt in 2026 bei EUR 610,-/ m², somit ergibt sich ein Gesamtwert von EUR 328.180,-.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 239.000,- €.

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

Gelegen im Nordosten Deutschlands ist Berlin nicht nur die Hauptstadt des Landes, sondern auch eines der wichtigsten kulturellen, politischen und wirtschaftlichen Zentren Europas. Die Stadt zieht Menschen aus aller Welt an, da sie eine reiche Geschichte, eine lebendige Kreativszene und eine kosmopolitische Atmosphäre hat. Die Vielfalt der Facetten, die diese lebendige Stadt zu bieten hat, spiegelt die Makrolage Berlins wider. Berlin ist für seine kulturelle Vielfalt, historischen Sehenswürdigkeiten und seine lebendige Ausstrahlung weltweit bekannt. Die Stadt bietet einzigartige Geschichte, Kunst, Unterhaltung und urbanen Lebensstil. Berlin ist aufgrund seiner erstklassigen Infrastruktur, seiner hohen Lebensqualität und seiner vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ein begehrter Wohnort.

Mikrolage

Das EFH liegt in einer ruhigen und grünen Straße einer Wohngegend im Stadtteil Berlin-Gatow. Diese Umgebung zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur sowie die gute Erreichbarkeit verschiedener Einrichtungen aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, mit Bus- und Bahnhaltestellen in der Nähe, die eine bequeme Fortbewegung in der Stadt ermöglichen.

Darüber hinaus ist das EFH von Grünflächen und Erholungsgebieten umgeben. Die Nähe zum



Spandauer Forst und dem Fluss Havel ermöglicht Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge, Fahrradtouren und Wassersport. Die ruhige und dennoch zentral gelegene Lage schafft eine ideale Balance zwischen städtischem Leben und naturnaher Entspannung.

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.



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













