



35327 Ulrichstein

Ulrichstein - Wohnhaus mit Scheunenanteil, kleinem Schuppen und Nebengebäude / Grundstück ca. 844 m²



85.000 €

Kaufpreis

205 m²

Wohnfläche

844 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205 m ²
Grundstücksfläche	844 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1929
erschliessung.ersch_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	teilsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	85.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.12.2031
Baujahr (Haus)	1929
Endenergiebedarf	305.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Überwiegend Fachwerkbauweise / Kellergeschoss massiv
- ** Großes Grundstück
- ** Ruhige Wohnlage
- ** Viel Nutzfläche
- ** Teilsanierung 2016/2018
- ** Galerie im Scheunenanbau
- ** 2 Teichanlagen
- ** Überdachter Freisitz



Beschreibung

Das vermutlich um 1930 erbaute Einfamilienhaus mit Scheunenanteil befindet sich auf einem ca. 844 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage zusammen mit einem Nebengebäude, sowie einem kleinen Schuppen im Stadtteil Unter-Seibertenrod. Das Kellergeschoss des Wohnhauses wurde in massiver Bauweise errichtet. Das Haus selbst überwiegend in Fachwerkbauweise. Das Erdgeschoss ist zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut. Das Erdgeschoss verfügt über 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und einen Abstellraum. Das Obergeschoss ist noch zum Teil sanierungsbedürftig und könnte danach zusätzliche Zimmer bzw. Wohnfläche anbieten. Hier könnten bis zu 5 Zimmer dazu gewonnen werden. Die Fassaden sind teilweise mit Faserzementplatten verkleidet. In den Jahren 2016 bis 2018 wurden einige Modernisierungen durchgeführt, unter anderem wurde die Hauseingangstür erneuert, und zum Großteil die Haustechnik sowie das Bad. Der Brenner der Ölzentralheizung des Herstellers Viessmann wurde vor kurzem erneuert. Der angrenzende Scheunenanbau wurde vom Eigentümer zur Galerie ausgebaut. Auf der Rückseite des Wohnhauses befindet sich ein überdachter Freisitz. Nutz- bzw. Stellfläche ist ausreichend vorhanden.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Bewohner eingetragenen lebenslangen unbefristeten Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie Haus und Grundstück zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der jetzige Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 71 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 180.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 85.000,-

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

Ulrichstein liegt im Vogelsberg auf 566 m Höhe, der Schlossberg mit einer Höhe von 609,7 m ü. NHN ist der höchste Punkt Ulrichsteins.

Damit ist Ulrichstein Hessens höchstgelegene Stadt. Es ist ein anerkannter Luftkurort und liegt in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebiets Hoherodskopf. Unmittelbar nordwestlich der Ortslage von Ulrichstein befindet sich die Quelle des Flusses Ohm.

Größere Gewerbe- oder Industriebetriebe gibt es in Ulrichstein nicht. Die Kleinstadt setzt auf eine für moderaten Naherholungs- und Individualtourismus geeignete Infrastruktur. Neben zwei Hotels mit regionaler und italienischer Gastronomie gibt es eine Reihe von Pensionen, Privatunterkünften, Ferienwohnungen sowie einen Ferienpark. Zudem gibt es viele Wochenendhäuser, welche meist Eigentümer aus dem Rhein-Main-Gebiet haben.

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

SECRET SALE

Bei dieser Immobilie erhalten Sie
Innen- und Außenaufnahmen
gerne auf Anfrage!



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







