



83229 Aschau im Chiemgau

Gepflegtes, landestypisches Einfamilienhaus in reizvoller Umgebung auf Nießbrauchbasis (unbefristet)



499.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

2040 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	2.040 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	1

Zustand

Baujahr	1979
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.09.2035
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchskennwert	130.33
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Stein	✓
Fliesen	✓
Fertigparkett	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Westen	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Landestypischer Innenausbau
- ** Hochwertige Materialien innen und außen
- ** Kachelofen im Wohnzimmer
- ** Besonders heller Küchenraum
- ** Dach- und Badezimmersanierung im Jahr 2020
- ** Gepflegter, großer Gartenbereich und Freifläche
- ** Große Doppelgarage und weitere Holzbauten
- ** Großes Grundstück in direkter Waldrandlage



**** Ruhige, romantische Lage im Priental**



Beschreibung

Sie interessieren sich für ein gepflegtes Landhaus aus dem Jahr 1979 mit ca. 150 m² Wohnfläche, eingebettet in eine romantische und ruhige Waldrandlage am Ursprung der Prien. Das Haus befindet sich in einem kleinen, sehr gepflegten Wohngebiet mit direktem Zugang zur Berglandschaft des Chiemgaus.

Die Immobilie überzeugt durch ein großes Wohn- und Esszimmer mit hochwertigen, landestypischen Holzeinbauten, einem stilvollen Kachelofen sowie direktem Zugang zu einem großen, überdachten Außenbereich. Zusätzlich gibt es sechs weitere, gut geschnittene Räume, geeignet als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie einen eigenen Küchenraum.

Eine massive Doppelgarage ist direkt an das Haus angebaut. Ein großes Grundstück von ca. 2040 m² und weitere Nebengelasse runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Objekt 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 69 (Sie) und 76 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.055.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 499.000,- €.

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

Aschau im Chiemgau zählt zu den begehrtesten Wohn- und Erholungsorten im südlichen Oberbayern. Die Gemeinde liegt malerisch eingebettet zwischen dem Chiemsee und der Kampenwand im Landkreis Rosenheim und bietet ein hochwertiges Umfeld mit alpinem Charakter.

Die Region profitiert von einer hervorragenden Erreichbarkeit: Über die Autobahn A8 München-Salzburg ist Aschau gut angebunden, die nächstgelegenen Städte Rosenheim und Prien am Chiemsee sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Auch der Bahnhof vor Ort mit Anschluss an die Regionalbahn erhöht die Standortqualität.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und bevorzugter Lage von Aschau im Chiemgau, eingebettet in eine gepflegte, dörflich geprägte Umgebung mit freiem Blick auf die umliegende Berglandschaft. Das direkte Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Mehrparteienhäusern und einer harmonischen Nachbarschaft.

Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Gastronomie, Banken und ärztlicher Versorgung ist schnell erreichbar. Auch der Bahnhof sowie die Talstation der Kampenwandbahn befinden sich in kurzer Distanz. Spazierwege, Radstrecken und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten beginnen unmittelbar vor der Haustür.

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





















