



83666 Waakirchen / Schaftlach

Charmantes EFH in idyllischer Waldrandlage * Region Tegernsee * Kauf auf Nießbrauchbasis



549.000 €

Kaufpreis

137 m²

Wohnfläche

595 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Monika Kischel

Tel.: 00491738904529

kischel@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137 m ²
Nutzfläche	43 m ²
Grundstücksfläche	595 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3
Wohneinheiten	1

Zustand

Baujahr	2005
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.03.2031
Baujahr (Haus)	2005
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	50.03



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Westen	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Fertigparkett	✓

Befuerung

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

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Sehr gemütliche & wohnliche Ausstattung

** Großzügige & helle Räume

** Verschiedene Terrassenebenen durch Hanglage

** Ansprechende Außenfassade

** Sehr gepflegter Gesamteindruck

** Grundstück in Sackgasse

** Energieeffizienzklasse B

** 1 Garage & 1 Carport



Beschreibung

Diese sehr attraktive Immobilie aus dem Baujahr 2005 befindet sich auf einem ca. 595 m² großen Grundstück in ruhiger Waldrandlage. Das EFH überzeugt durch seine besonders gemütliche und wohnliche Atmosphäre sowie einen äußerst gepflegten Gesamteindruck.

Helle Räume bieten viel Platz auf ca. 137 m² Wohnfläche. Durch eine leichte Hanglage verteilen sich diese auf eine Hauptwohnebene im EG - hier befindet sich auch der Eingangsbereich - sowie weitere Wohnräume und Nutzflächen im UG. Die Hanglage des Grundstücks ermöglicht kleine und große Terrassenebenen und verleiht der Immobilie ihren besonderen Charme.

Die ansprechende Außenfassade unterstreicht den hochwertigen und gepflegten Charakter des Hauses. Die Lage bietet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und viel Privatsphäre. Abgerundet wird das attraktive Gesamtpaket durch die gute Energieeffizienzklasse B, die für einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Energieverbrauch steht. Ergänzend stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher, praktischer Carport zur Verfügung.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin und ihren Ehemann eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Nießbrauchnehmer sind 76 (Sie) und 73 (Er) Jahre alt, bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung.

Der Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten (aus 2022) 960.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 549.000,- €.

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Region Tegernsee im oberbayerischen Landkreis Miesbach, einem gefragten Wohn- und Erholungsgebiet im Süden Bayerns. Die Umgebung ist geprägt von Seen, Wäldern und malerischen Berglandschaften. Die infrastrukturelle Anbindung ist sehr gut: Die Städte München und Rosenheim sind mit dem Auto oder der Bahn in ca. einer Stunde erreichbar.

Das nähere Umfeld bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie Wintersportangebote im Voralpenraum.

Mikrolage

Die Immobilie liegt in der Gemeinde Waakirchen, im Ortsteil Schaftlach, direkt angrenzend an ein Waldgebiet. Die Wohnlage ist ruhig und ländlich geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Durch die Bundesstraße B318 sowie den Bahnhof Schaftlach besteht eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz. Die Gemeinde selbst weist eine gewachsene Infrastruktur mit dörflichem Charakter auf.

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 alle 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

















