



91080 Uttenreuth

Exklusives Architektenhaus mit ELW auf Nießbrauchbasis



1.650.000 €

Kaufpreis

328,01 m² **1118 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	328,01 m ²
Nutzfläche	227,99 m ²
Gesamtfläche	556 m ²
Grundstücksfläche	1.118 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	4
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.650.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.04.2035
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	31.99
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden	✓
Süden	✓
Süd-Osten	✓
Süd-Westen	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befuerung

Solar	✓
-------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Sehr helle und ansprechende Räume
- ** Großzügiger Grundriss
- ** Tolle Einliegerwohnung
- ** Vinyl-Boden im gesamten Haus
- ** Holz-Alu-Fenster System im gesamten Haus
- ** Dachgarten im OG mit 3 Terrassen nach Süden
- ** Photovoltaik-Anlage inkl. Batterie-Speichersystem
- ** Doppelgarage
- ** Kamin
- ** Fußbodenheizung / Fußbodenkühlung im gesamten Haus
- ** Deckenheizung / Deckenkühlung im OG
- ** Brunnen mit automatischer Gartenbewässerung
- ** Ruhige Lage direkt am Wald



Beschreibung

Diese moderne und exklusive Villa mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 2023 in absolut ruhiger Waldrandlage von Uttenreuth erbaut. Ein sehr hoher Ausstattungsstandard zeichnet diese Immobilie auf den ersten Blick aus. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.118 m² verfügt das Anwesen über eine Wohnfläche von ca. 328,01 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 227,99 m², inklusive einer ca. 70,65 m² großen Einliegerwohnung.

Einige Räume begeistern durch sehr viel Lichteinfall und bieten damit einen außerordentlich hohen Wohnkomfort. Eine Garage mit zwei Stellplätzen ergänzt das umfangreiche Angebot.

Die Verkäufer bewohnen das gesamte Obergeschoss mit Dachterrasse sowie teilweise auch Räumlichkeiten im Erdgeschoss.

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 Verkäufer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind jeweils 70 Jahre alt.

Der Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 2.700.000,- €

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.650.000,- €

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

Uttenreuth, östlich von Erlangen in der Metropolregion Nürnberg, profitiert von der Nähe zu Wirtschaftsstandorten wie Erlangen, Nürnberg und Fürth. Die gute Anbindung über die B4 sowie die Autobahnen A3 und A73 ermöglicht schnelle Verbindungen.

Die Gemeinde bietet hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur, Nahversorgung und direktem Zugang zur Fränkischen Schweiz. Besonders Berufspendler und Familien schätzen die attraktive Wohnlage im dynamischen Großraum Erlangen-Nürnberg.

Mikrolage

Die Villa liegt nur ca. 1 km östlich vom Stadtrand von Erlangen, die Innenstadt von Erlangen ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. Eine öffentliche Verkehrsanbindung ist gewährleistet. Eine ideale und angenehme ruhige Wohnlage für entspanntes Wohnen.

Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Hallenbad, Ärztehaus, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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



















