



64739 Odenwald

Landhaus mit Gästehaus,
Doppelgarage, Saunahaus, über 8000 m² Grund
Verkauf auf Nießbrauchbasis



499.000 €

Kaufpreis

284 m²

Wohnfläche

8088 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	284 m ²
Nutzfläche	46 m ²
Grundstücksfläche	8.088 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1
vermietbare Fläche	330
Wohneinheiten	1
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.10.2034
Baujahr (Haus)	1994
Energieverbrauchskennwert	126.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1994
bebaubar_nach.bebauubar_attr	§34
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

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

Befuerung

Öl	✓
Holz	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Ofen	✓
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓
Westen	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Große parkähnliche Anlage
- ** Außensauna-Pavillon und Whirlpoolgebäude aus Holz
- ** Freisitz im Gelände mit Panoramablick über den Odenwald
- ** Exklusive Wohnhalle - ca. 150 m², Firsthöhe über 8 m
- ** Böden mit italienischen Fliesen
- ** Treppen mit hochwertigen Natursteinplatten belegt
- ** Lichtdurchflutet durch zusätzliche Dachfenster in allen Gebäuden
- ** Top Küche mit sardischem Marmor & gebürstetem Edelstahl
- ** Nutzbar als exkl. Privathaus oder auch für freiberufl. Tätigkeit
- ** Fußbodenheizung ergänzt durch Festbrennstoffspeicheröfen
- ** Großer offener Kamin
- ** Außenkamin auf überdachter Terrasse
- ** Alle Dächer mit Aufdachdämmung
- ** Separates Apartmentgebäude mit Fußbodenheizung
- ** Integrierte Doppelgarage & 3 zusätzliche überdachte Stellplätze
- ** Großes Freigelände geeignet für Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten
- ** Holzunterstand zur saisonalen Tierhaltung



Beschreibung

Diese Landhausvilla mit Fernblick über den Odenwald bietet insgesamt ca. 330 m² wohnlich ausgebaute Fläche und liegt in sehr ruhiger Lage im vorderen Odenwald. Die Villa mit separatem Appartement in einem zweiten Gebäude stammt aus dem Baujahr 1994 und wurde vom jetzigen Eigentümer in extrem solider Bauweise und architektonisch stilsicher erstellt. Zu dem Anwesen gehören zudem eine Außensauna, ein Whirlpoolhaus, ein Grillbereich mit Außenkamin sowie ein Freisitz.

Das Objekt besticht durch den großzügigen Wohnbereich mit angrenzender Terrasse und u.a. auch durch hochwertige Fliesen, 2 Heizöfen, offenen Innen- und Außenkamin. Im EG bietet das Haus zudem eine sehr hochwertige Küche, die an den großen Wohnraum anschließt. Des weiteren befinden sich im EG noch zwei Räume, ein Bad und der Zugang zu einem Zimmer im UG. Im OG befinden sich eine Galerie, ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Bad und ein separates WC. Vom Schlafzimmer aus hat man Zugang zu einem Balkon.

Ein separates Gebäude mit Doppelgarage und dem Heizungsbereich im EG und einem Appartement mit Küche und Bad im OG runden das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 83 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 755.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 499.000,- €.

Ansprechpartner: Ingbert Faust Tel: 069 989 727 9 - 10

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

Die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main zählt zu den dynamischsten und wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands und ist als europäisches Finanz- und Wirtschaftszentrum von internationaler Bedeutung. In unmittelbarer Nähe zu Frankfurt am Main, Darmstadt und Aschaffenburg bietet die Region hervorragende berufliche Perspektiven und Zugang zu einem breiten Spektrum an Dienstleistungen, Bildungsangeboten und kulturellen Einrichtungen. Frankfurt am Main beherbergt als Banken- und Börsenstadt die Europäische Zentralbank sowie eine Vielzahl multinationaler Unternehmen, was die Region besonders attraktiv für Berufspendler macht.

Mikrolage

Die Immobilie ist ca. 25 min von Darmstadt und ca. 40 Fahrminuten von Frankfurt am Main entfernt. Trotz der Nähe zu urbanen Zentren genießt die Region eine idyllische Lage im Odenwald und bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wäldern, Wiesen und malerischen Dörfern lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen ein. Das Gebiet verbindet den Komfort einer wirtschaftsstarken Region mit hoher Lebensqualität, Naturnähe und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. In der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main lässt sich so ein ideales Gleichgewicht zwischen beruflicher Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen



finden.

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.



SECRET SALE



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

