



83088 Kiefersfelden / Mühlbach

Gepflegte ETW mit "Kaiserblick" und großem Garten in ansprechendem Zweifamilienhaus



479.000 €

Kaufpreis

111 m²

Wohnfläche

30 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH
Otto Kiebler
Tel.: 004989339950
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.05.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	D
Energieverbrauchskennwert	110.40
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Fertigparkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Westen	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Hochwertiger Innenausbau
- ** Lichtdurchflutete Räume
- ** Tiba Kamin-Speicherofen
- ** 2 Terrassen in Süd- und Westausrichtung
- ** Großer Garten mit Bergblick
- ** Großzügige Kellerräume
- ** Nur 2 Eigentümerparteien
- ** Reizvolle, ländliche Lage
- ** 1 Garage & 1 Außenstellplatz



Beschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 1999 erstellten landestypischen Zweifamilienhaus, in ruhiger Umgebung mit Bergblick. Sie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie durch lichtdurchflutete Räume und einen großen, gut geschnittenen Garten.

Ein Garagen- und Außenstellplatz, ein gefliester, beheizbarer Hobbyraum, ein Kellerabteil und ein zusätzlicher Gartenabstellraum runden das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen, auf 10 Jahre befristeten Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung sowie laufende Unterhaltskosten.

Die Eigentümer sind 58 (Sie) und 68 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 680.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 479.000,- €.

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

Kiefersfelden ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim direkt an der Grenze zu Österreich. Eingebettet in das Unterinntal und am Fuße des Kaisergebirges bietet der Ort eine eindrucksvolle Kombination aus alpiner Natur und guter Erreichbarkeit. Auf etwa 484 m ü. NHN gelegen, ist Kiefersfelden von einer markanten Berglandschaft umgeben. Der Große Traithen (1.852 m) zählt zu den höchsten Erhebungen im Landkreis. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie Seen wie dem Kieferer See, Hödenauer See und Kreutsee. Auch der Hechtsee und Egelsee auf Tiroler Seite sind schnell erreichbar. Über die A93 erreicht man Rosenheim in ca. 30 km, Kufstein in ca. 7 km und München in etwa einer Stunde.

MIKROLAGE

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Mühlbach in ruhiger Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit aufgelockerter Bebauung, was ein angenehmes Wohnumfeld schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar, teils auch fußläufig. Die Nähe zur Natur sowie zu Spazier- und Radwegen erhöht die Wohnqualität zusätzlich. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Bahnhof Kiefersfelden liegt ca. 2 km entfernt, die A93 Richtung Rosenheim/Innsbruck ist in wenigen Minuten erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIEßBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein 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 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









