



90768 Fürth

Charmantes EFH auf traumhaften Grundstück *
Kauf auf Nießbrauchbasis * Kein Sofortbezug !



410.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

635 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	635 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	410.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1963
Primär-Energieträger	GAS
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Dielen	✓
--------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Solide Massivbauweise

** Großzügiges Raumangebot

** Gemütliche Wohnküche

** Dielenböden

** Terrasse

** Wunderschöner Garten

** Eingewachsenes Grundstück

**Vollkeller

** Garage



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 überzeugt durch seine solide Massivbauweise, einen gepflegten Gesamtzustand sowie ein großzügiges Raumangebot. Auf rund 150 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und eine flexible Gestaltung der Wohnsituation ermöglichen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie ein angenehmes Wohngefühl. Dielenböden sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre und unterstreichen den charmanten Charakter des Hauses. Die vorhandene Wohnküche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight stellt der attraktive Außenbereich dar. Das großzügige Grundstück mit Garten sowie die sonnige Südwest-Terrasse bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und tragen maßgeblich zur hohen Wohnqualität bei. Der unterkellerte Bereich schafft zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Die Kombination aus gepflegtem Zustand, großzügiger Wohn- und Grundstücksfläche sowie den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot mit langfristigem Potenzial.

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 Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümer sind 79 (Sie) und 83 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 670.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 410.000,- €.

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:

Die Stadt Fürth ist Teil der wirtschaftsstarke Metropolregion Nürnberg und zählt zu den dynamischsten Wohn- und Wirtschaftsstandorten Nordbayerns. Durch die enge Verflechtung mit den Städten Nürnberg und Erlangen profitieren Einwohner von einem breiten Arbeitsplatzangebot, einer leistungsfähigen Infrastruktur sowie einer hohen Lebensqualität.

Fürth verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung über das regionale Straßen- und Autobahnnetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr. Die Stadt ist in das S-Bahn-, U-Bahn- und Busnetz der Region eingebunden und ermöglicht kurze Wege innerhalb der Metropolregion.

MIKROLAGE:

Die Immobilie befindet sich in einem überwiegend von Wohnnutzung geprägten Stadtteil mit ruhigem und gepflegtem Umfeld. Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern, was zu einem angenehmen und familienfreundlichen Wohncharakter beiträgt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in



wenigen Fahrminuten erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld und erhöhen die Attraktivität des Standorts für Familien. Darüber hinaus stehen verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie Grün- und Naherholungsflächen in der Umgebung zur Verfügung.

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





















