



65321 Heidenrod / Laufenselden

EFH in Heidenrod / Nießbrauch befr. 15 Jahre



139.500 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

592 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	592 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	139.500 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.03.2035
Baujahr (Haus)	1958
Endenergiebedarf	320.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert nein

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Befeuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

** Überwiegend Fachwerkbauweise / Kellergeschoss massiv

** Bidet im Bad Erdgeschoss

** Erneuerung Gasheizung 2015

** Erneuerung Dach 2007 PREFA Dachplatten aus Aluminium

** Erneuerung Fenster 1983 Kunststoff mit Isolierverglasung

** Großes Grundstück

** Ruhige Wohnlage

** Doppelgarage errichtet 1989

** Glasfaseranschluss



Beschreibung

Das im Jahr 1958 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 592 m² in einer ruhigen Wohngegend von Laufenselden, einem Ortsteil der Gemeinde Heidenrod. Das massiv errichtete Wohnhaus verfügt über keinen Keller. Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei helle Zimmer sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss bietet drei weitere Zimmer, eine Küche und ein weiteres Bad sowie einen Südbalkon. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut.

Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage, die 1989 erbaut wurde. Im Jahr 2007 wurde das Satteldach erneuert, und die Dacheindeckung besteht aus langlebigen Aluminium-Dachplatten (PREFA). Die Gasheizung wurde 2015 modernisiert, und die Fenster, die aus dem Jahr 1983 stammen, sind aus Kunststoff und isolierverglast. Die Bodenbeläge sind teilweise mit Fliesen und teilweise mit Laminat ausgestattet.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche, einem Doppelwaschbecken, einem Bidet und einem WC ausgestattet, während das Bad im Obergeschoss über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC verfügt. Laut Angaben des Eigentümers ist zudem ein Glasfaseranschluss vorhanden.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Bewohner eingetragenen auf 15 Jahren befristeten Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie Haus und Grundstück zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der jetzige Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Nach Ablauf des Nießbrauchs wird eine Mietoption für die Eigentümer eingeräumt. Die Eigentümer sind 72 und 74 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 265.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 139.500,- EUR

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 Städte Wiesbaden, Mainz und Limburg sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar und bieten vielfältige Anschlussmöglichkeiten an das Fernstraßennetz (A3, A66) sowie an den Bahnverkehr. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in ca. 50min erreichbar.

Mikrolage

Heidenrod im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis ist mit 19 Ortsteilen und rund 96 km² Fläche die größte Gemeinde der Region. Der Hauptort Laufenselden bietet eine solide Infrastruktur mit Kitas, Grundschulen, Dorfgemeinschaftshäusern, Sportanlagen und einer Sozialstation. Als Fairtrade-Gemeinde und Energie-Kommune engagiert sich Heidenrod für Nachhaltigkeit und betreibt einen eigenen Windpark. Die waldreiche Umgebung lädt zu Wanderungen, Reitsport und Segelflug ein; ergänzt durch Tennisplätze, Kegelbahnen und Spielplätze. Lokale Geschäfte,



Gastronomie sowie die Nähe zu Wiesbaden, Limburg und dem Rheingau gewährleisten eine gute Nahversorgung und Anbindung.

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

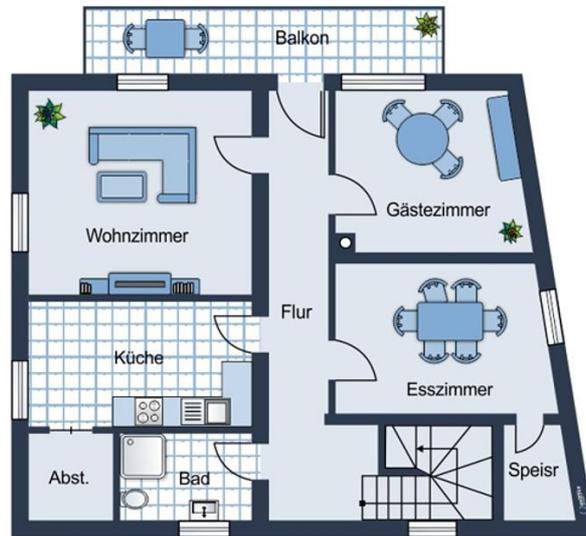
Kein Selbstbezug für die Dauer des Nießbrauchs



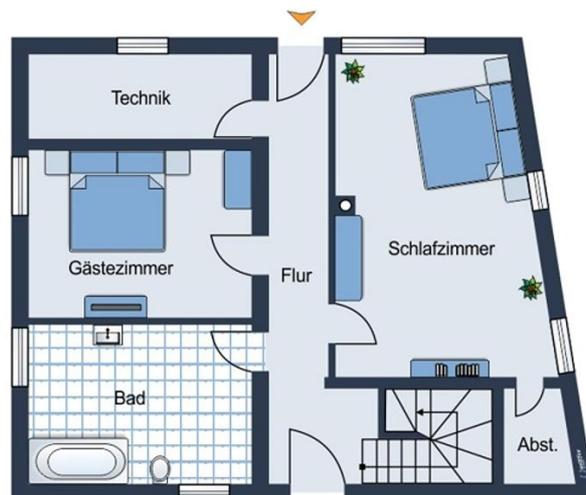








Obergeschoss



Erdgeschoss