



83059 Kolbermoor

Neuwertige, exklusive ETW im Park mit Bergblick auf Nießbrauchbasis



599.000 €

Kaufpreis

144 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Otto Kiebler

Tel.: 004989339950

info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Hausgeld	800 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.07.2029
Baujahr (Haus)	2019
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	59.20
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL

Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓
Fertigparkett ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

offene Küche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Befeuerung

befeuerung.nahwaerme 1 ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Neues Gebäude mit Nahwärmeversorgung
- ** und Wärmerückgewinnung
- ** Ansprechendes Ambiente in Parklage
- ** Mehrere Architekturpreise erhalten (national und international)
- ** Gute Verkehrsanbindung
- ** Zwei Tiefgaragenstellplätze
- ** Großer Süd-Westbalkon
- ** Modernes Treppenhaus mit Aufzug
- ** Panoramablick in die Berge und den Park
- ** Zwei hochwertige Badezimmer mit WC
- ** Großzügige, helle Räumlichkeiten
- ** Gehobene Ausstattung



Beschreibung

Diese äußerst gepflegte, neuwertige und moderne Eigentumswohnung befindet sich, in einer im Jahr 2019 erstellten Wohnanlage, mit einzigartigem Design, vom international anerkannten Architekten "Behnisch". Sie verfügt über rd. 144 m² lichtdurchflutete Wohnfläche.

Sie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, sowie einem Blick in eine Parkanlage mit kleinem Gewässer. Ein großer Balkon, zwei Tiefgaragenstellplätze, sowie ein Hauswirtschaftsraum in der Wohnung, runden das Angebot ab.

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 77 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter bei 1.100.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 599.000,- €.

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

Kolbermoor im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, einer wirtschaftlich starken und zugleich angenehm überschaubaren Region im bayerischen Alpenvorland. Die Stadt profitiert maßgeblich von der Nähe zur Kreisstadt Rosenheim, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist und ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturellen Einrichtungen bietet.

Über die Autobahn A8 besteht eine sehr gute Anbindung an die Landeshauptstadt München sowie in Richtung Salzburg. Dadurch eignet sich der Standort auch für Pendler. Ergänzend sorgt der Bahnanschluss in Kolbermoor mit regelmäßigen Verbindungen nach Rosenheim und München für eine komfortable regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Mikrolage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Kolbermoor, geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und ruhigen Anliegerstraßen. Die Umgebung wirkt angenehm zurückgezogen und bietet gleichzeitig kurze Wege im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Cafés und Restaurants im näheren Umfeld. Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen liegen ebenfalls in komfortabler Distanz.

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.



qiv 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

















