



83075 Bad Feilnbach

Gepflegte Etagenwohnung mit Panoramabergblick in in ruhiger Lage zum Verkauf auf Nießbrauchbasis



340.000 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

20 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Nutzfläche	20 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	5

Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	340.000 €
Hausgeld	480 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.03.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	D
Energieverbrauchskennwert	102.00
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Helle, großzügige Räume
- ** Parkett, Fliesen und Teppichboden
- ** Begehbare Dusche und Gäste WC
- ** Abgeschlossene Küche
- ** Großer Südbalkon mit Landschaftsblick
- ** Einzelgarage und Stellplatz
- ** Gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus
- ** Gartengrundstück zur gemeinsamen Nutzung



Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das ursprünglich 1964 erbaut und im Jahr 1985 saniert wurde. Die Anlage besteht aus insgesamt fünf Wohnungen und liegt in einer ruhigen, landschaftlich reizvollen Umgebung.

Die Wohnung mit ca. 110 qm² besticht durch großzügige, lichtdurchflutete Räume, eine hochwertige Ausstattung und einen großen Südbalkon, der zum Entspannen einlädt. Zur Immobilie gehören zudem eine abgeschlossene Garage, ein Stellplatz sowie ein Gästestellplatz. Ein geräumiger Kellerraum rundet 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. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt alle Kosten.

Der Eigentümer ist 86 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 490.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 340.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung oder eine Vermietung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

Makrolage

Bad Feilnbach, ein beliebter Kurort im Inntal, liegt im südlichen Bayern im Landkreis Rosenheim. Die Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, darunter die Bundesstraße B 305, die eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A8 (München – Salzburg) und A93 (Regensburg – Kufstein) ermöglicht. Die Lage bietet zudem eine Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren wie Rosenheim, München und Salzburg.

Mikrolage

Bad Feilnbach gehört zum Landkreis Rosenheim und verzeichnet ca. 9000 Einwohner. Als Kurort beliebt, mit regem Vereins- und Dorfleben ist es ebenso ein beliebtes Touristenziel. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage im Ortsteil Bad Feilnbach. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein neuer, sehr ansprechender EDEKA Markt sind fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Die Lage bietet eine gute Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit der Ortszentren sowie der umliegenden Natur.

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













