



83666 Waakirchen / Schaftlach

Landhaus mit großem Grundstück in der Region Tegernsee / Verkauf mit unbefristetem Nießbrauch



799.000 €

Kaufpreis

133 m²

Wohnfläche

681 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133 m²
Nutzfläche	62 m²
Grundstücksfläche	681 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	7
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	799.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.06.2035
Baujahr (Haus)	1948
Energieverbrauchskennwert	357.78
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1948
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Zwei individuell nutzbare Wohnungen
- ** Schreinermöbel sorgen für optimale Raumnutzung

Erdgeschoss

- ** Urige Bauernstube nächst der Küche
- ** Wohnzimmer nach Süden
- ** Süd-Terrasse
- ** Badezimmer mit Wanne
- ** Separates Gäste-WC

Dachgeschoss (Aufbau 1969)

- ** Großzügiger, offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- ** Kaminofen mit Kuschecke im Wohnbereich
- ** Balkon in Südausrichtung
- ** Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide
- ** Badezimmer en Suite inkl. Dusche und WC
- ** Speicher mit weiterem Stauraum

Kellergeschoss

- ** Waschküche
- ** Zusätzlicher Stauraum



Beschreibung

Gemütliches Landhaus auf großzügigem Grundstück in der Region Tegernsee

Das 1948 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 681 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m² über zwei Etagen bietet das Objekt flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Im EG befinden sich ein Wohnzimmer mit Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse, eine Küche mit angrenzender Bauernstube, 2 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC.

Das DG wurde 1969 aufgestockt und in 2000 ausgebaut. Es bietet einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Kaminofen, einen Südbalkon, ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Als zusätzliche Abstellfläche steht ein Speicher zur Verfügung. Im Untergeschoss wird das Haus durch eine Waschküche, zwei Kellerräume sowie den Heizungskeller ergänzt. Eine große Garage bietet 3 PKW-Stellplätze, Freiplätze runden das Angebot ab.

Diese Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie das Landhaus zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Die Eigentümerin ist 86 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängiges Gutachten 1.040.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 799.000,- €.

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Region Tegernsee im oberbayerischen Landkreis Miesbach, einem gefragten Wohn- und Erholungsgebiet im Süden Bayerns. Die Umgebung ist geprägt von Seen, Wäldern und malerischen Berglandschaften. Die infrastrukturelle Anbindung ist gegeben: Die Städte München und Rosenheim sind mit dem Auto oder der Bahn in ca. einer Stunde erreichbar.

Das nähere Umfeld bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie Wintersportangebote im Voralpenraum.

Mikrolage

Die Immobilie liegt in der Gemeinde Waakirchen, im Ortsteil Schaftlach. Die Wohnlage ist ruhig und ländlich geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Durch die Bundesstraße B318 sowie den Bahnhof Schaftlach besteht eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz. Die Gemeinde selbst weist eine gewachsene Infrastruktur mit dörflichem Charakter auf.

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 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























