



86637 Zusamaltheim

Kein Selbstbezug/Verk. m. Rückmietung/EFH mit gr. Terrasse, Kachelofen, Sauna/ Bj. 2006, Heizung neu



695.000 €

Kaufpreis

163 m²

Wohnfläche

1064 m²

Grundstücksfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163 m ²
Nutzfläche	79 m ²
Grundstücksfläche	1.064 m ²

Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.05.2035
Baujahr (Haus)	2006
Energieverbrauchskennwert	53.60
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Großes freistehendes EFH, Bj. 2006

** Wohnen/Essen/Küche mit Kachelofen

** Große überdachte Terrasse

** Garten mit Holz-Saunahaus

** Doppelgarage

** 2025: Einbau Wärmepumpe

** 2018: Anstrich Außen/Innen

** A8 Anschluss Zusmarshausen in 15 km



Beschreibung

Das im Jahr 2006 erbaute und sehr gepflegte Anwesen mit freistehendem Einfamilienhaus und ca. 163 m² Wfl. befindet sich in ruhiger Ortsrandlage auf einem ca. 1.064 m² großen, nicht einsehbar Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss mit sehr großen Wohnräumen und ist damit besonders für ein alleinstehendes Ehepaar geeignet.

Im großzügigen Wohn-Essbereich mit integrierter offener Küche sorgt ein formschöner Kachelofen für wohlige Wärme. Mehrere Terrassentüren führen auf die überwiegend mit Glas überdachte Terrasse entlang der Haus-Südseite sowie um die Ecke auf der Westseite. Von hier aus geht der Blick in den liebevoll angelegten Garten mit separatem Holz-Saunahaus.

Der Besucher betritt das Haus durch eine großzügige Diele mit Gäste-WC/Dusche. Im Obergeschoss befinden sich ein weiterer Dielenraum, daran angrenzend das Schlafzimmer mit 2 Ankleiden und das große lichtdurchflutete Wannensbad mit separater Dusche und WC-Raum. Beide Etagen sind sehr durchdacht gestaltet und bieten höchsten Wohnkomfort. Im Keller befinden sich ein großer Wasch- und Trockenraum sowie ein Hobbykeller. Die Doppelgarage hat eine rückwärtige Tür zur Garten-/Hauseingangsseite.

Das EFH wird als Verkauf mit Rückmiete angeboten. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und zahlen eine Kaltmiete i. H. v. 2.500€ monatlich.

Die Eigentümer sind 71 (Sie) und 72 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängiges Gutachten 768.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 695.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren, heute noch nicht absehbarem Zeitpunkt, möglich.

Lage

Makrolage

Zusamaltheim ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Dillingen mit rund 1.300 Einwohnern. Sie liegt verkehrsgünstig im Dreieck Donauwörth – Günzburg – Augsburg, etwa 35 km nordwestlich von Augsburg. Über die A8 (ca. 15 km) und die B2 ist der Ort verkehrstechnisch gut angebunden.

Die Umgebung ist Teil des Naturparks Augsburg – Westliche Wälder und bietet eine naturnahe Wohnlage im Zusamtal. In der nahegelegenen Stadt Wertingen (ca. 6 km) finden sich alle Schulformen, Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus sowie vielseitige Freizeitangebote – vom Hallen- und Freibad bis zu zahlreichen Sportvereinen.

Mikrolage

Das freistehende EFH befindet sich in Ortsrandlage mit Blick über Felder und Wiesen in einer ruhigen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr. Das Anwesen ist von der Straßenseite her nicht einsehbar, in wenigen Schritten ist man in der Natur.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine Anmietung



des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder 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 mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich













