



12307 Berlin

Investieren Sie in Nießbrauch - Immobilien: Mieterlös steuerfrei...!



319.000 €

Kaufpreis

111,09 m²

Wohnfläche

317 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111,09 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Grundstücksfläche	317 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.09.2031
Baujahr (Haus)	1979
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	312.50
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H



Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Absolut ruhige Lage in zweiter Reihe

** Großzügiger Wohnbereich mit Gartenblick

** Vollbad mit Dusche und Stil - Beleuchtung

** Vollkeller, Garage, Balkon und Terrasse

** Bereits ausgebaut bis in den Spitzboden

** fußläufige Erreichbarkeit von Bus und S-Bahn Lichtenrade



Beschreibung

Das gepflegte Einzelhaus wurde 1979 in solider Bauweise mit Vollkeller erstellt und befindet sich in ruhiger Umgebung. Die ca. 111 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer und über zwei Ebenen. Der Spitzboden ist zusätzlich wohnlich ausgebaut und wurde als Jugendzimmer genutzt. Im Obergeschoss befindet sich ein sehr großes Vollbad mit Dusche. Im Erdgeschoss wird Sie der große Wohnbereich überzeugen mit Zugang auf die schöne Terrasse mit Markise und Blick in den ca. 317 m² großen Garten. Die Einbauküche und das separate Gäste-Wc befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Beheizt wird diese Immobilie über eine Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für den Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 78 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter ca. 513.000,-- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 319.000,-- €.

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:

Die Hauptstadt Berlin zählt zu den bedeutendsten Metropolen Europas und ist ein zentraler Standort für Politik, Wirtschaft und Kultur. Die Stadt zeichnet sich durch eine dynamische Entwicklung, eine vielfältige Wirtschaftsstruktur sowie eine stetig wachsende Bevölkerung aus.

Eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur mit einem dichten Netz aus öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der Anbindung an den internationalen Flughafen Berlin Brandenburg gewährleistet eine hohe Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

MIKROALGE:

Die Immobilie befindet sich im Berliner Stadtteil Lichtenrade im Bezirk Berlin und liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend aufgelockerter Bebauung. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern und vermittelt ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Das nahegelegene Ortszentrum von Lichtenrade bietet darüber hinaus weitere Einzelhandelsangebote, gastronomische Einrichtungen sowie verschiedene Dienstleister.

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

















