



83224 Grassau

ETW im EG mit Garten plus 2 Wohnbereiche im OG - Kapitalanlage



449.000 €

Kaufpreis

207,15 m²

Wohnfläche

63,06 m²

Nutzfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	207,15 m ²
Nutzfläche	63,06 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Gartenfläche	200 m ²
Stellplätze	4
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Hausgeld	253,67 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.03.2035
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	205.00
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden	✓
Süden	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Flexibles Mehrgenerationenkonzept über 2 Etagen auf ca. 207m²

** Terrasse und Balkon mit Südausrichtung

** Zusätzliche Nordterrasse

** Gepflegter Garten mit viel Platz zum Entspannen

** Ruhige Wohnlage mit Blick in die Berge & Natur

** 2019 erneuerte Öl-Zentralheizung mit neuem Tank

** Garage und mehrere Außenstellplätze vorhanden

** Autobahn München - Salzburg in ca. 7,4 km

** Reifinger See in ca. 1,4 km

** Golfresort "Das Achental" in ca. 900 m

** Chiemsee in ca. 8,7 km



Beschreibung

Das Haus wurde ursprünglich 1974 erbaut und im Jahr 1998 umfassend erweitert: Die südseitige Außenwand wurde neu errichtet, das Dach sowie das Dachgeschoss komplett erneuert und liebevoll ausgebaut.

Im Erdgeschoss stehen ca. 104 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die großzügig geschnittenen Räume bieten ein helles, offenes Wohnambiente mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse und dem liebevoll angelegten Garten.

Das Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von rund 102 m², aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten – jeweils mit eigenem Bad. Diese Konstellation eignet sich hervorragend zur Nutzung als Kinder- oder Gästebereich. Beide Einheiten teilen sich einen nach Süden ausgerichteten Balkon mit beeindruckendem Blick auf die Chiemgauer Alpen – ein echtes Highlight der Immobilie.

Eine Garage sowie zusätzliche Außenstellplätze stehen zur Verfügung. Die Heizungsanlage inklusive Tank wurde 2019 erneuert und entspricht heutigen technischen Standards.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Bewohnerin eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Sie bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Die Bewohnerin ist 81 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 850.000,00 €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 499.000,00 €.

Bitte beachten Sie: Das Dachgeschoss ist in separatem Eigentum und gehört nicht zum Verkaufsumfang. Angeboten wird die ETW die sich über EG, OG und KG erstreckt.

Lage

Makrolage

Im Herzen des malerischen Chiemgaus gelegen, bietet Grassau eine der begehrtesten Wohnlagen im südlichen Oberbayern. Zwischen dem Chiemsee und den imposanten Gipfeln der Chiemgauer Alpen gelegen, vereint die Marktgemeinde Naturverbundenheit, Ruhe und bayerische Lebensqualität auf besondere Weise. München und Salzburg sind über die Autobahn A8 oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar – ideal für alle, die im Grünen wohnen, aber urban angebunden bleiben möchten.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Wohngebiet am südlichen Rand von Grassau – umgeben von Gärten, mit Blick ins Grüne und der beruhigenden Nähe zur Natur. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nahegelegene Golfplatz, weitläufige Rad- und Wanderwege sowie der Chiemsee als Wassersportparadies liegen quasi vor der Haustür, der Reifinger See ist fußläufig entfernt.

Ein Ort zum Aufatmen – für Menschen, die Natur, Kultur und Lebensart miteinander verbinden



möchten.

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





