



## 55257 Budenheim

EFH mit ELW, Sonnenterrasse, Garage und Carport bei Mainz // Kauf auf Nießbrauchbasis



**549.000 €**

Kaufpreis

**178 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**749 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	749 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.10.2034
Baujahr (Haus)	1988
Energieverbrauchskennwert	124.30
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Westen	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

befuerung.erdgas_leicht	1
-------------------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- \* Offener Kamin im Wohnzimmer
- \* Zwei Bäder plus separates Gäste-WC
- \* Großer, nicht einsehbarer Garten
- \* Einliegerwohnung mit separater Terrasse
- \* Große Garage plus Carport plus zwei Abstellplätze



## Beschreibung

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

Der im Jahr 1988 erbaute Bungalow mit Einliegerwohnung bietet insgesamt ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 749 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und begehrten Wohnlage. Die Immobilie besticht unter anderem durch ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie einen gepflegten, schön angelegten Garten. Der Schlaf- und Badezimmerbereich ist räumlich vom Wohnbereich getrennt und bietet den Bewohnern einen schönen Rückzugsbereich. Das Haus wurde in massiver Bauweise in Zusammenarbeit mit Hebel individuell geplant und gebaut, was für Qualität und Langlebigkeit spricht.

Alle Bäder sowie das Gäste-WC wurden im Jahr 2020 modernisiert. Das Terrassendach und der Carport wurden 2023 neu errichtet. Das Hausdach wurde 2024 gedämmt und neu gedeckt und die Heizungsanlage wurde ebenfalls 2024 erneuert.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin (78 Jahre) auf 10 Jahre befristeten Nießbrauch. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung. Nach Ablauf des Nießbrauchs wünscht die Eigentümerin eine Anmietungsoption zur ortsüblichen Miete.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie liegt bei 815.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie mit Nießbrauch beläuft sich auf 549.000,- €.

## Lage

### Makrolage

Budenheim am Rhein liegt in einer attraktiven Lage im Bundesland Rheinland-Pfalz, südlich von Mainz. Die Lage am Rhein sorgt für eine malerische Umgebung und eine hohe Lebensqualität, geprägt von grünen Flächen, Weinbergen und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre. Durch die gute Anbindung an die Autobahnen A63 und A60 sowie an den öffentlichen Nahverkehr ist Budenheim hervorragend vernetzt. In weniger als 15 Minuten erreicht man mit Auto oder Bus die Landeshauptstadt Mainz sowie Wiesbaden auf der gegenüberliegenden Rheinseite. Den Flughafen Frankfurt ist ca. 30 Minuten entfernt. Insgesamt bietet Budenheim am Rhein eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen in einer naturnahen Umgebung und der Nähe zu urbanen Zentren.

### Mikrolage

Die Immobilie liegt in sehr schöner, verkehrsberuhigter Wohnlage von Budenheim. In ca. 10 Gehminuten erreicht man die Innenstadt von Budenheim sowie den Rhein. Im Ort laden zahlreiche Restaurants zu lokalen und internationalen kulinarischen Genüssen ein. Mehrere Ärzte und Vereine runden das infrastrukturelle Angebot ab.

## Sonstige Angaben

### WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein befristetes 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















