



97222 Rimpar

Sonniges EFH mit ELW bei Würzburg // Kauf auf Nießbrauchbasis



394.000 €

Kaufpreis

176 m²

Wohnfläche

482 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m ²
Grundstücksfläche	482 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	394.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.12.2033
Baujahr (Haus)	1982
Energieverbrauchskennwert	128.93
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

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

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
Nord-Westen	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Kamin

** Südterrasse zum Garten und 2 Balkone im DG

** Vermietete Einliegerwohnung

** Schönes, eingewachsenes Grundstück

** Doppelcarport

** Wallbox zum Laden von E-Autos



Beschreibung

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1982 vom jetzigen Eigentümer gebaut und bezogen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 176 m², verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, die Grundstücksfläche liegt bei insgesamt ca. 482 m².

Im Erdgeschoss sind das große Wohn-Esszimmer mit offenem Kamin und Zugang zur Südterrasse, eine Küche, Gäste-WC und ein Flur mit Treppenaufgang zu finden.

Zusätzlich befindet sich im EG die Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang verfügt. Die ELW besteht aus Bad, Küche, Wohn-Schlafbereich und einem Abstellraum. Sie wird aktuell für 490,- € warm vermietet.

Im Dachgeschoss gibt es drei weitere Schlafzimmer, ein Arbeitsbereich im großen Flur und das Hauptbad. Im Kellergeschoss sind ein großer Hobbyraum, der Heizungsraum und zwei weitere Abstellräume.

Zum Grundstück gehört neben dem sonnigen Garten ein überdachter Doppel-Carport und ein Geräteraum.

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, erhält die Mietzahlung aus der ELW und trägt die Kosten der Instandhaltung. Der Eigentümer ist 87 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 501.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 394.000,- €.

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 Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern in der Gemeinde Rimpar. Rimpar bietet eine Kombination aus ländlicher Ruhe und sehr guter logistischer Anbindung zu Würzburg. Rimpar liegt ca. 5 km nördlich von Würzburg und besitzt eine gute Verkehrsanbindung – die Autobahnen A7 und A3 sowie die Bundesstraßen B27 und B19 sind schnell erreichbar.

Mikrolage

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Ärzte, Apotheken und Gastronomiebetriebe sind bequem zu erreichen. Mit dem Bus fährt man ca. 20 min bis Würzburg Zentrum.

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











