



83125 Eggstätt / Meisham

Sichere Kapitalanlage in unsicheren Zeiten -
Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und idyllischem
Garten



952.000 €

Kaufpreis

326,59 m² **840 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

12

Zimmer



Immobilien & Vermögensplanung

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234

anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	326,59 m ²
Nutzfläche	22,97 m ²
Grundstücksfläche	840 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	5
Badezimmer	6
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3
Wohneinheiten	4
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	952.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.04.2036
Baujahr (Haus)	1999
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	97.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
Süden	✓
Norden	✓
Osten	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
Dielen	✓
Fliesen	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Idyllische und ruhige Lage mit Bergblick
- ** Top gepflegte Immobilie mit 4 Wohnungen + Gästezimmer mit Duschbad im UG
- ** 91,79m² / 54,78m² / 104,46m² / 59,79m² / 15,77m²
- ** 2 Wohnungen als 2. Wohnsitz erlaubt (je eine in EG und OG)
- ** Mit gemütlichen Kachelofen im OG und Sauna im DG
- ** Alle Fenster mit Jalousien
- ** Sehr gepflegter Garten mit Gartenhaus
- ** Laube in Holzbauweise mit Verglasung
- ** Romantischer Freisitz
- ** 3 Carportstellplätze und weitere Außenstellplätze
- ** Bis zur Badestelle am Hartsee sind es ca. 1 km



**** Eggstätter Seenplatte mit 18 Seen und Weihern in naher Umgebung**



Beschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein 1999 in massiver Bauweise erstelltes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen. Das gesamte Haus ist in einem sehr gepflegten, technisch zeitgemäßen Zustand. Die Wohnungen verfügen alle über großzügige Außenflächen, wie Balkone, Terrassen sowie einen Freisitz und werden eingerahmt von einem großen und gepflegten Garten.

Die einzelnen Wohnungen sind sehr gepflegt und weisen keinerlei Instandhaltungs- oder Modernisierungstau auf. Abgerundet wird das Objekt durch 3 Carport-Stellplätze und weiteren Außenstellplätzen.

Die Wohnungen im EG sowie in EG plus Souterrain sind aktuell vermietet. Beide Wohnungen im OG werden von den Eigentümern selbst bewohnt. Eine davon ist über eine innenliegende Treppe direkt mit dem ausgebauten Dachgeschoss verbunden. Als weitere Besonderheit wurde im UG ein Gästezimmer samt Duschbad ausgebaut.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen, auf 10 Jahre befristeten Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung.

Der Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.410.000€.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beläuft sich auf 987.000€.

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 Gemeinde Eggstätt mit ca. 2.940 Einwohnern im oberbayerischem Chiemgau liegt ca. 10 km nordwestlich des Chiemsees. Umgeben von Wäldern, Wiesen und der Eggstätt-Hemhofer Seenplatte bietet der Ort eine ruhige, naturnahe Umgebung. Die Städte Rosenheim, Wasserburg und Traunstein sind gut zu erreichen. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 90 km, der Flughafen München ca. 80 km und der Flughafen Salzburg ca. 65 km entfernt. Zur A8 sind es bis nach Bernau ca. 18 km.

Mikrolage

Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie alle vor Ort. Eggstätt hat eine Grundschule, Kindergärten, Ärzte und eine Apotheke. Die Schulbusse im Landkreis befördern die Schulkinder aller Gemeinden, insbesondere nach Prien zu den weiterführenden Bildungsstätten. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, nur ca. 80 m entfernt. Es gibt Kinderspielplätze, große Liegewiesen, Beachvolleyball- und Bolzplätze, eine Minigolfanlage und eine wunderschöne Strandanlage mit Terrassen und Holzstegen.

Wer das Segeln oder Surfen liebt, der fährt in 7 Minuten zum Chiemsee. Golfplätze und Reitanlagen gibt es in der nahen Umgebung. Wanderer und Radfahrer werden die leicht hügelige Landschaft zwischen den Seen sehr lieben, denn es gibt gut gekennzeichnete Wander- und Radwege – bis an den Alpenrand und weiter. Die Gemeinde hat mit viel Aufwand einen Naherholungspark mit Gartenrestaurant errichtet. Bis zur Badestelle am Hartsee sind es ca. 1 km.



Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte 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. WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges und/oder 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.





