



83134 Prutting

Gepflegtes EFH mit zusätzlichem Baugrundstück im Chiemgau, auf Nießbrauchbasis zu verkaufen



649.000 €

Kaufpreis

128 m²

Wohnfläche

1310 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m ²
Grundstücksfläche	1.310 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.07.1935
Baujahr (Haus)	1978
Energieverbrauchskennwert	147.75
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1978
bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Ruhige Ortsrandlage in ansprechender Gemeinde
- ** Eingebettet in eine Seen-, Wald- und Kulturlandschaft
- ** Weiteres Baugrundstück für ein Einfamilienhaus
- ** Gemütlicher Kachelofen und weitere Holzeinbauten
- ** Sauna mit Dusche im UG
- ** Großer, beheizter Wintergarten von 1990
- ** Aktuelle Ölheizung von 2016



Beschreibung

Das im Jahr 1978 fertiggestellte Einfamilienhaus befindet sich in einer innovativen Gemeinde nahe Rosenheim – ruhig gelegen am Ortsrand und eingebettet in die reizvolle Seen- und Kulturlandschaft des Chiemgaus.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige, gut geschnittene Grundstück, auf dem ein weiteres Baufenster für ein Einfamilienhaus vorhanden ist. Der 1990 angebaute Wintergarten mit Fußbodenheizung schafft eine helle, wohnliche Atmosphäre mit Blick ins Grüne.

Die Heizungsanlage (Viessmann Ölzentralheizung) wurde im Jahr 2016 erneuert. Eine Garage mit zusätzlichem Stauraum im Speicher ergänzt das Angebot.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümerin eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümerin bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt die Kosten der Instandhaltung, aller Schönheitsreparaturen und die laufenden Kosten der Bewirtschaftung.

Die Eigentümerin ist 81 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 1.010.000- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 649.000- €.

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

Prutting liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und gehört zur attraktiven Voralpenregion zwischen Chiemsee und Inn. Die Gemeinde profitiert von ihrer ruhigen, naturnahen Lage bei gleichzeitig guter Anbindung: Rosenheim ist in etwa 10 Minuten, der Chiemsee in rund 15 Minuten erreichbar. Über die nahegelegene A8 besteht zudem eine direkte Verbindung Richtung München und Salzburg.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage am südlichen Ortsrand von Prutting. Das direkte Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün. Der Ortskern mit Bäcker, Supermarkt, Schule und Kindergarten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Bushaltestellen mit Anbindung nach Rosenheim befinden sich in der Nähe. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Versorgung im Ort und Nähe zur Stadt macht die Mikrolage besonders attraktiv.

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

















