



90482 Nürnberg

Sehr gepflegtes Reiheneckhaus mit schönem Garten & Garage



495.000 €

Kaufpreis

152,06 m²

Wohnfläche

388 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152,06 m ²
Nutzfläche	51,61 m ²
Grundstücksfläche	388 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.05.2036
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	235.00



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Großzügiger Wohn-/Essbereich
- ** Wohnräume Parkettfußboden
- ** Weiße Einbauküche und Bäder
- ** Schwedenofen im Wohnzimmer
- ** Süd-Terrasse und Balkon
- ** Liebevoll angelegter Garten
- ** Gasanschluss vorhanden
- ** Einzelgarage im Garagenhof



Beschreibung

Dieses äußerst gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1968 überzeugt durch seine solide Massivbauweise, eine attraktive Wohnlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Laufamholz sowie eine gehobene Ausstattungsqualität. Auf einem ca. 388 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 204 m² Wohn-/Nutzfläche und damit ideale Voraussetzungen für Investoren, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld, eine gute Infrastruktur und einen eigenen Garten legen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst vier gut geschnittene Zimmer. Es wurden hochwertige Parkettböden und Fliesenböden verlegt. Die Schlafräume sind mit Teppich ausgelegt. Die vorhandene Einbauküche verfügt über sämtliche Geräte für den täglichen Bedarf.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Außenbereich, der liebevoll angelegte Garten, die sonnige Terrasse sowie der Süd-Balkon.

Für hohen Wohnkomfort sorgen zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Das vollständig unterkellerte Haus bietet darüber hinaus wertvolle Nutz- und Abstellflächen und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Hobby, Vorrat oder Hauswirtschaft.

Dieses attraktive Reihenendhaus vereint Wohnqualität, Platzangebot und eine begehrte Lage in Nürnberg-Laufamholz zu einem überzeugenden Gesamtpaket.

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. Die Eigentümerin ist 82 Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 650.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 495.000,- €.

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

Nürnberg ist als zweitgrößte Stadt Bayerns Teil der wirtschaftsstarke Metropolregion Nürnberg und zählt zu den attraktivsten Wohn- und Wirtschaftsstandorten Süddeutschlands. Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, ein vielfältiges Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Autobahnen, den öffentlichen Nahverkehr und den Flughafen Nürnberg. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete sorgen zudem für eine hohe Lebensqualität.

MIKROLAGE

Die Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Laufamholz im Osten der Stadt. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch gepflegte Wohnbebauung, viel Grün und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Entfernung vorhanden. Die S-Bahn-Station Nürnberg-Laufamholz sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Nürnberger Innenstadt und das Umland. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Pegnitzgrund und zum Reichswald, die vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten bieten. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage macht Laufamholz zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Nürnberger



Osten.

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























