

87437 Kempten / Sankt Mang

Gepflegte Doppelhaushälfte * Schöner Garten * Kauf auf Nießbrauchbasis * 12 Jahre befristet



Kaufpreis
395.000 €

Wohnfläche
120 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
giv GmbH

Otto Kiebler
089-33995-0
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
separate WCs	1
Zimmer	5
Gartenfläche	200 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	377,4 m ²
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen Fertigparkett
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd en

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-05-20
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCH WER
Energieverbrauchskennwert	122.00

Objekt-Titel

Gepflegte Doppelhaushälfte * Schöner Garten * Kauf auf Nießbrauchbasis * 12 Jahre befristet

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
LQSBANPN
.....

Objekt-Nr.:
HpR-M-HY157-JaTh
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Ausstattungsmerkmale

- ** Parkett
- ** Glasfaseranschluss
- ** PV-Anlage
- ** Garagenstellplatz sowie Außenstellplatz

Erdgeschoss

- ** Offenes Wohnzimmer
- ** Kaminofen
- ** Überdachte Südterrasse mit Garten
- ** Küche mit Essecke
- ** Gäste-WC

Obergeschoss

- ** Schlafzimmer
- ** Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC
- ** Süd-Balkon
- ** Büro sowie Kinder- bzw. Gästezimmer

Dachgeschoss

- ** Atelier bzw. Gästezimmer

Kellergeschoss

- ** Kellerraum sowie Hauswirtschaftsraum

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.

Lage-Beschreibung

Kempten

Die Immobilie befindet sich in der kreisfreien Stadt Kempten (Allgäu), dem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum des Allgäus. Die Stadt bietet eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie einem breiten Freizeit- und Kulturangebot. Über die A7, die A980 sowie die Bundesstraßen B12 und B19 ist Kempten optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Sankt Mang

Der Stadtteil Sankt Mang zählt zu den größten und beliebtesten Wohnlagen Kemptens. Er ist durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine gute soziale Infrastruktur sowie zahlreiche Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen geprägt. Zudem verfügt der Stadtteil über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Lage der Immobilie

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Sankt Mang in einem überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebiet. Das Umfeld zeichnet sich durch seine ruhige Wohnatmosphäre sowie eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter mehrere Supermärkte, eine Bäckerei, ein Getränkemarkt sowie eine Drogerie, sind innerhalb von etwa 10 bis 15 Gehminuten erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Dienstleistungs- und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld. Eine Bushaltestelle ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, der Kemptener Hauptbahnhof sowie die Autobahn A7 liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte in massiver Bauweise aus dem Baujahr 1982 befindet sich in begehrter Wohnlage von Kempten-Sankt Mang. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² auf drei Wohnebenen sowie einem ca. 377 m² großen Grundstück bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige, offen gestaltete Wohnzimmer mit Kaminofen den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche mit Essecke, einen praktischen Abstellraum sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, ein Büro sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Kinder- oder Gästezimmer eignet. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Büro aus zugänglich.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbares, lichtdurchflutetes Atelier.

Das Kellergeschoss bietet mit einem Kellerraum und einem Hauswirtschaftsraum zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Ein Außenstellplatz sowie ein Garagenstellplatz runden das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen, auf 12 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. Die Eigentümer sind 65 (Sie) und 71 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 570.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 395.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.



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





