

EXPOSÉ

SELTENHEIT | ruhige Garten-Wohnung im Herzen von Oberstdorf - Verkauf mit Wohnungsrecht



Diese Immobilie
WOHNRECHT bzw. NUR
verkauft!

Der Eigentümer verkauft seine Immobilie
hat den Wunsch selbst lebenslang drin wohnen zu

Ein Kauf dieser Immobilie ist NUR für Kapitalanleger interessant
nicht selbst nutzen möchten und einen langen Anlagehorizont

Ilka Vietz
Immobilienfachwirtin
Expertin für Verkauf,
Erbe und Verrentung
07351 / 5777111
www.ilka-vietz.de

Eine Immobilienverrentung ist sinnvoll,
finanziell sorgenfreier leben und
Unfall wohnen bleiben möchten.
Sie kennen jemanden, für den das
könnte.
Gerne berate ich unverzüglich
einer Immobilienverrentung.

Oberstdorf
Verkauf NUR an Kapitalanleger
provisionsfrei - ohne Maklergebühr



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 87561 Oberstdorf
Baujahr: 2019
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 59,92 m²
Hausgeld (ca.): 312,- €
Aufzug: Personenaufzug
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 496.000,-

Ilka Vietz ImmoExpert

Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss ° Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

> Erdgeschosswohnung
> Oberstdorf
> 2 Zimmer

> 59,92 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3271



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	87561 Oberstdorf
Baujahr	2019
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59,92 m²
Kaufpreis	496.000,- €
Hausgeld (ca.)	312,- €
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2019
Anzahl der Einheiten	6.00
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	keine Eigennutzung

Objektbeschreibung:

296.000 EUR statt 496.000 EUR - Kapitalanlage in Oberstdorf

Mitten in Oberstdorf liegt diese barrierefreie Gartenwohnung im Erdgeschoss eines modernen 6-Familienhauses. Ein Kaminofen, eine eigene Terrasse mit Garten und ein Tiefgaragenstellplatz machen das Angebot besonders attraktiv.

Trotz der zentralen Lage wohnen Sie hier ruhig und idyllisch. Garten und Terrasse bieten einen schönen Rückzugsort zum Entspannen.

WICHTIG:

Nach dem Verkauf bleibt die Eigentümerin in der Wohnung wohnen. Eine

Eigennutzung ist daher zunächst nicht möglich. Dafür überzeugt die Wohnung als wertstabile Kapitalanlage. Weitere Informationen finden Sie unter "Sonstige Angaben".

Ausstattung:

Diese Gartenwohnung wurde mit Weitsicht gebaut - hell, gut geschnitten und bis ins Detail durchdacht. Barrierefreie Zugänge, ein Aufzug und ein Tiefgaragenstellplatz bieten zusätzlichen Komfort.

- energieeffizienter Neubau aus dem Jahr 2019 (KfW 55)
- Erdgeschosswohnung mit eigener Terrasse und Garten
- Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche
- gemütlicher Kaminofen
- Bad mit Badewanne und Dusche
- barrierefreie Zugänge im gesamten Wohnbereich
- Aufzug im Haus
- eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Fordern Sie gerne die 360-Grad-Tour durch die Immobilie an!

Lagebeschreibung:

Oberstdorf ist einer jener Orte, zu denen man immer wieder zurückkehren möchte - nicht nur als Gast, sondern gerne auch als Eigentümer.

Als heilklimatischer Kneipp-Kurort und renommiertes Wintersportzentrum liegt die südlichste Gemeinde Deutschlands mitten im bayerischen Allgäu. Nebelhorn, Fellhorn, Breitachklamm sowie das Oytal, Stillachtal und Trettachtal befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

zentrale Lage im Herzen von Oberstdorf
Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Boutiquen, Ärzte und Bäcker in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
Neubauf Flächen im Ortskern kaum vorhanden
ganzjährig gefragter Tourismusstandort
sehr gute Anbindung mit Auto und Bahn
stabiler Immobilienmarkt durch das begrenzte Angebot

Sonstiges:

WICHTIG:

Diese Immobilie wird im Rahmen einer Immobilienverrentung mit lebenslangem Wohnungsrecht verkauft.

Der aktuelle Eigentümer (66 Jahre) bleibt zeitlebens wohnberechtigt. Erst nach Erlöschen des Wohnungsrechts kann der Käufer die Wohnung selbst nutzen oder vermieten. Weil dem Käufer dadurch zunächst keine Mieteinnahmen zufließen, ist der Kaufpreis entsprechend reduziert - er berücksichtigt bereits den kapitalisierten Wert des Wohnungsrechts.

Die Immobilie eignet sich daher nicht für eine kurzfristige Eigennutzung,

- > Erdgeschosswohnung
- > Oberstdorf
- > 2 Zimmer

- > 59,92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3271



Oberstdorf
Verkauf NUR an Kapitalanleger
provisionsfrei - ohne Maklergebühr

sondern als langfristige Kapitalanlage mit Substanz- und Wertsteigerungspotenzial.

- Marktwert der Immobilie inkl. Keller und Pkw-Tiefgaragen-Stellplatz: 496.000 EUR
- Wert des Wohnungsrechts: 200.000 EUR
- Kaufpreis (Einmalzahlung): 296.000 EUR
- Details zum Wohnungsrecht werden im notariellen Kaufvertrag geregelt

Kaufnebenkosten (bezogen auf den Marktwert von 496.000 EUR):
 Grunderwerbsteuer: 3,5 %
 Notar-/Grundbuchkosten: ca. 2 %
 Maklergebühr: keine für den Käufer

Energieeinsparnachweis: A, Gas, 2019, 36,8 kWh(m²*a)

Alle Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer, Hausverwaltung sowie vorliegenden Unterlagen. Sie sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung wird nicht übernommen.

Fragen oder Besichtigungswunsch?
 Ilka Vietz
 Telefon/WhatsApp: +49 160 4462098

Weitere Informationen: www.ilkavietz.de/3271

Objektbilder:



Aussenansicht (Visualisierung)

Ilka Vietz
 Immobilienfachwirtin
 Expertin für Verkauf,
 Erbe und Verrentung
 07351 / 5777111
www.ilkavietz.de

**Diese Immobilie wird mit
WOHNRECHT bzw. NIEßBRAUCH
verkauft!**

Der Eigentümer verkauft seine Immobilie und hat den Wunsch selbst lebenslang drin wohnen zu bleiben.

Ein Kauf dieser Immobilie ist NUR für Kapitalanleger interessant, die ihre Immobilie nicht selbst nutzen möchten und einen langen Anlagehorizont einplanen.

Eine Immobilienverrentung ist sinnvoll, wenn Sie im finanziell sorgenfreier leben und trotzdem im vertrauten Umfeld wohnen bleiben möchten.
 Sie kennen jemanden, für den dieses Modell interessant wäre?
 Gerne berate ich unverbindlich zu den vielfältigen Möglichkeiten einer Immobilienverrentung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Verkauf mit Wohnrecht



Wohnbereich

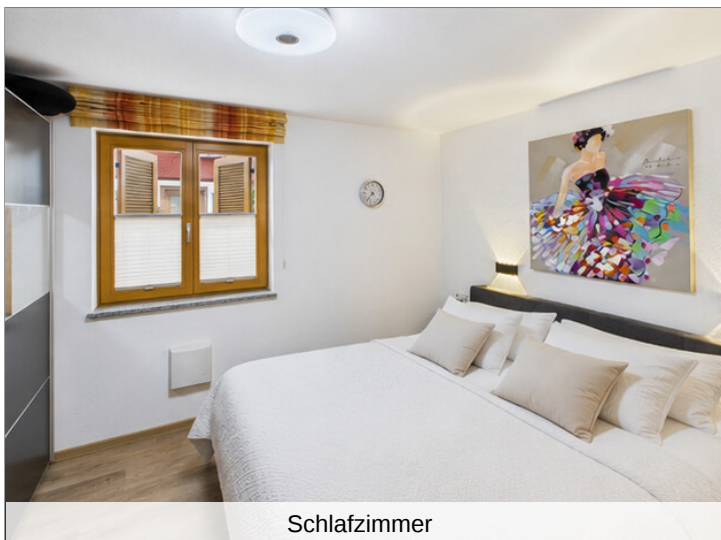


Küche

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Oberstdorf
- > 2 Zimmer

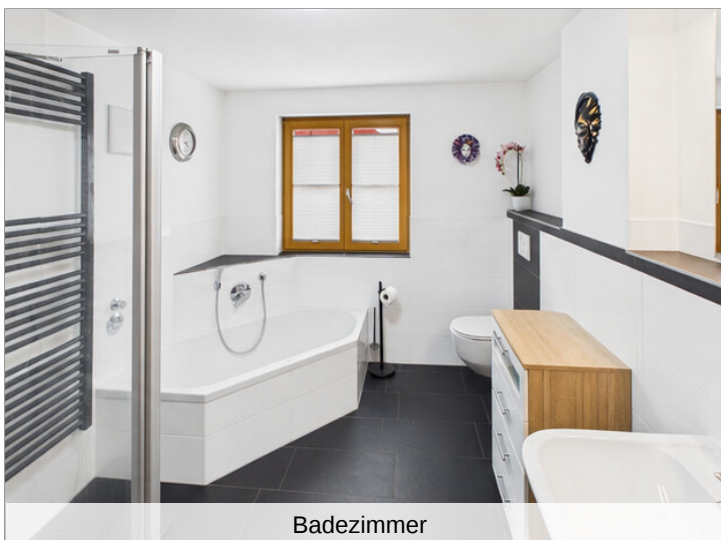
- > 59,92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3271



Schlafzimmer



Hausansicht



Badezimmer

30
Jahre
Immobilien-
erfahrung

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen?

Sie wünschen sich Klarheit, Sicherheit und eine individuelle persönliche Beratung.

Machen Sie den ersten Schritt. Nehmen Sie einfach mit mir Kontakt auf.



Ilka Vietz
Immobilienfachwirtin & ProfiMaklerin
Expertin für Verkauf, Erbe und Verrentung
☎ 07351 / 5777111 🌐 www.ilkavietz.de ✉ immo@ilkavietz.de
Ilka Vietz ImmoeXpert



Treppenhaus mit Aufzug

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Oberstdorf
- > 2 Zimmer

- > 59,92 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3271



Oberstdorf
Verkauf NUR an Kapitalanleger
provisionsfrei - ohne Maklergebühr

Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Oberstdorf

> 2 Zimmer

> 59,92 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3271



Ansprechpartner:



Frau Ilka Vietz

Telefon: 004973515777111

Mobil: 00491604462098

E-Mail: exp-germany@my-onoffice.de

Gern Nachricht per WhatsApp 0160/4462098

Firmendaten:

Ilka Vietz ImmoeXpert

Hugo-Häring-Straße 13
88400 Biberach an der Riss

Tel.: +49 7351 5777111

E-Mail: immo@ilkavietz.de

Internet: www.ilkvietz.de

Inhaber:
Ilka Vietz

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 243455224

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch:
Ordnungsamt der Stadt Biberach an der Riss

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK Karlsruhe, Lammstraße 13-17, 76133 Karlsruhe

Zuständige Berufskammer:
IHK Ulm, Olgastr. 95 - 101 89073 Ulm

Berufsbezeichnung:
Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik
Deutschland

Ihre Notizen: