



KENSINGTON[®]

Finest Properties International



VERKAUFT

KENSINGTON
Finest Properties International



general:

object number external:	Kensington_KRE_863	as from:	22.04.2024
usage:	habitation	marketing method:	purchase
property:	House	construction year:	2000
place:	93077 Bad Abbach	living space:	130,00 m ²
Floor space:	46,00 m ²	Total size of site:	175,00 m ²
Number of Rooms:	4,0	Number of bedrooms:	2,0
Number of bathrooms:	2,0	number of parking spaces:	2,0
Condition:	as new		

prices:

purchase price:	519.000,00 €	broker's fee:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
------------------------	--------------	----------------------	---------------------------------

energy certificate:

type of energy ID:	VERBRAUCH	expiry date:	2033-05-29
age group:	2014	heating YOC:	2019
value class:	B	beaconing:	gas
primary energy sources:	GAS	energy consumption value:	69.00 kWh/m ² /a

contact person:

company:	KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	name:	Julian Derra
street:	D.-Martin-Luther-Str. 2	place:	93047 Regensburg
phone:	015115719772	Email:	julian.derra@kensington-international.com

Infrastructure:

images

Gepflegter, toller Garten!



Vogelperspektive



Naturlage Bad Abbachs



Gepflegte Nachbarschaft



Erdgeschoss



Geräumiger Flur



Eine gemütliche Frühstücksecke



Herrlicher Blick nach Draußen



Detailfoto mit Konrad



Offene, geschmackvolle Küche



Praktische Abstellkammer



Freundlicher Wohn- und Essbereich



Gemütliche Couch-Ecke



Platz für ein gemeinsames Essen



Für Familie und Freunde



Lichtdurchflutete, helle Räume



Künstlerische Details



Gemütlicher Süd-Balkon



Obergeschoss



Entspannter Rückzugsort



Hohe Decken mit dem gewissen Wow-Effekt



Gepflegte Eckbadewanne & Dusche



Gartengeschoss



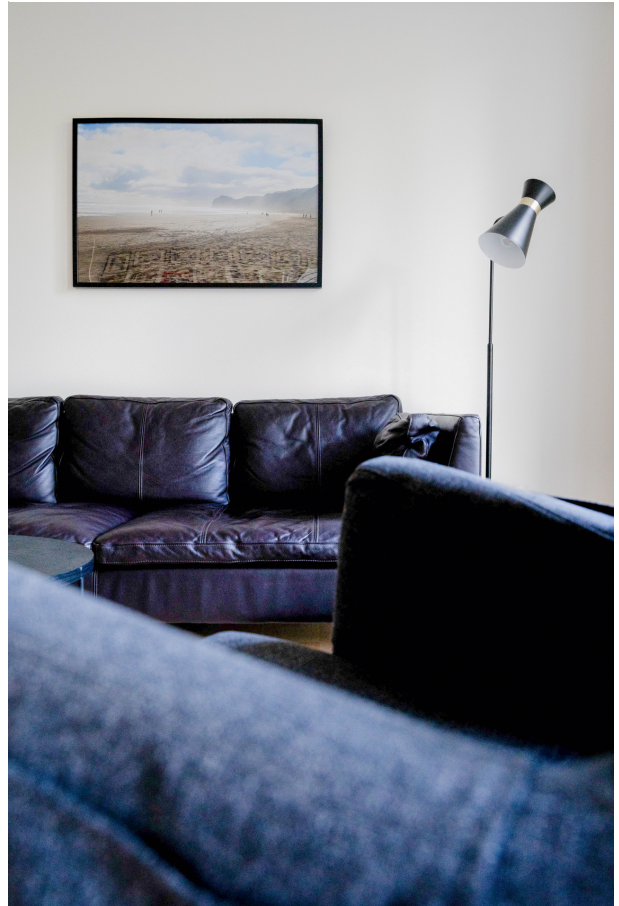
Sonniges Büro



2 Separate Zimmer möglich



Detailfoto Büro



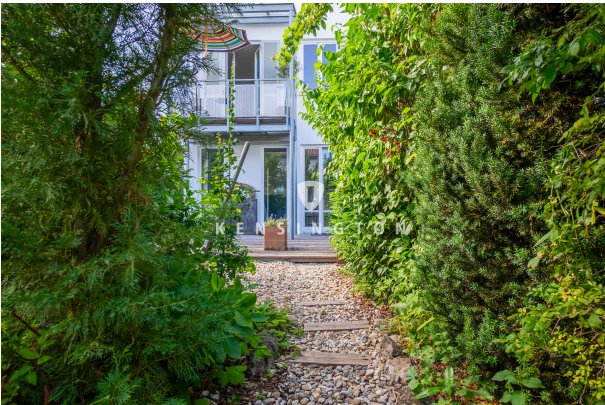
Eigenes Bad im GG



Unterdacht und geschützt



Auffallend schön gepflegt



Fensterläden wie im Urlaub



Separater Eingang zum Garten



Herrliche Umgebung Bad Abbachs



Konzept der Erbpacht

KONZEPT DER ERBPACHT BEI IMMOBILIEN

Wie funktioniert Erbpacht?
 Seit du es, du möchtest ein Haus bauen oder eine bestehende Immobilie kaufen, aber du möchtest nicht das ganze Grundstück kaufen. Mit Erbpacht kannst du den Grundstück besitzen, während das Grundstück in Besitz einer anderen Person oder Organisation bleibt. Du zahlst eine Art Miete, die Erbpacht genannt wird. Für die Nutzung des Grundstücks. Diese Gebote sind jährlich oder in anderen Abständen bezahlt werden.

Was ist Erbpacht?
 Erbpacht ist eine Möglichkeit, eine Immobilie zu nutzen, ohne das komplette Grundstück zu kaufen. Du erweist das Recht, das Grundstück für eine längere Zeit zu nutzen. Wenn die regelmäßige Erbpachtzahlungen an den Grundstückseigentümer fließen.

Wichtige Überlegungen & Abschluss

1. Vertragsbedingungen: Es ist entscheidend, die Bedingungen des Erbpachtvertrags gründlich zu prüfen, um sicherzustellen, dass du alle Details verstehst.
2. Langfristige Planung: Bei Erbpacht ist langfristige Planung wichtig, da der Vertrag über viele Jahre gilt.
3. Rechtliche Beratung: Es wird empfohlen, rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen, um sicherzustellen, dass der Erbpachtvertrag rechtsgültig ist und dass du alle Interessen geschützt hast.
4. Langfristige Investition: Erbpacht ist eine langfristige Investition und eine wichtige Rolle im Immobilienmarkt, bevor du dich dafür entscheidest.
5. Flexibilität: In einigen Ländern können Erbpachtverträge flexibler gestaltet werden, was zusätzliche Investitionen ermöglicht.
6. Miete als Ressource: Vergleiche, dass sie sie Miete zu sind, um die bei all denen Folgen zu haben und die bei denen Erbpachtverträge Mietzahlung zu haben.

Vorteile der Erbpacht

- 1. Kostenersparnis: Du musst nicht den vollen Kaufpreis für das Grundstück zahlen, was die anfänglichen Kosten erheblich reduziert.
- 2. Langfristige Nutzung: Erbpachtverträge dauern oft 50 bis 99 Jahre oder länger, was dir eine langfristige Nutzung des Grundstücks ermöglicht.
- 3. Flexibilität bei Investitionen: Du kannst Gebäude wie Häuser oder Wohnungen auf dem gepachteten Grundstück errichten und die Immobilien nach deinen Vorstellungen gestalten.
- 4. Flexiblere Flexibilität: Du darfst das ganze Grundstück kaufen, musst jedoch die Miete bezahlen, falls du andere Investitionen oder Investitionen bevorzugst.
- 5. Ressourcen: In einigen Ländern können Erbpachtverträge steuerlich absetzbar sein, was zusätzlichen Vorteilen führen kann.
- 6. Flexibilität und Flexibilität: Du kannst diese Rechte an der erbpachteten Immobilie übertragen oder verkaufen, was eine gewisse Flexibilität für die Zukunft bietet.

Insgesamt bietet die Erbpacht eine Möglichkeit, eine Immobilie zu nutzen und zu genießen, ohne das komplette Grundstück kaufen zu müssen. Die verschiedenen Vorteile können sie attraktiv machen, aber es ist auch wichtig, die individuellen Umstände zu berücksichtigen. Gegenüberstände hoch zu der eine professionelle Beratung ein, um für dich die beste Entscheidung zu treffen. Wie können die oben genannten Vorteile für Sie sein.

Der Energieausweis

DER ENERGIEAUSWEIS

Was ist die Energieeffizienzkategorie?
 Die Energieeffizienzkategorie eines Hauses weist aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Es wird anhand der Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, gemessen. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A+ bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala:

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist. Niedrigere Kennwerte:

- ✓ Heizwärmebedarf (HwE)
- ✓ Primärenergiebedarf (PEE)
- ✓ CO₂-Emissionen
- ✓ Gesamtenergieeffizienzfaktor (GEF)

Die wichtigste Kennzahl darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienz des Gebäudes an.

KENSINGTON
 Finest Properties International

Energieeffizienzklasse

A+	unter 30 kWh/m ² /a
A	30 bis unter 50 kWh/m ² /a
B	50 bis unter 75 kWh/m ² /a
C	75 bis unter 100 kWh/m ² /a
D	100 bis unter 150 kWh/m ² /a
E	150 bis unter 180 kWh/m ² /a
F	180 bis unter 200 kWh/m ² /a
G	200 bis unter 250 kWh/m ² /a
H	über 250 kWh/m ² /a

Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch pro m² Wohnfläche*

weniger als 2 Euro
2 Euro
5 Euro
7 Euro
8 Euro
12 Euro
15 Euro
18 Euro
20 Euro und mehr

Ungefähre jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche**

unter 100 - 100	gute sanierte Altbau
100 - 150	sanfter Altbau
150 - 200	sanfter Altbau
200 - 250	teilweise sanierte Altbau

Unser Energie-Experte sagt:
 Der normale Altbau liegt erhaltungsgerade im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeutet die häufige Sanierungsarbeiten Investitionen im Bereich der Fenster oder der neuen Heizung wiederum nur eine Verbesserung zum E bis D range, dass erhaltungsgerade saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

Sie möchten mehr davon?



MEHR DAVON?

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage oder im Exposé.

Sprechen Sie uns an!

KENSINGTON
 Finest Properties International

Tippsgeber werden!



TIPPSGEBER WERDEN

Werden Sie KENSINGTON-Tippgeber & sichern Sie sich attraktive Prämien!

KENSINGTON
 Finest Properties International