



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International



## General:

---

<b>Número externo del objeto:</b>	Kensington_KRE_863	<b>A partir de:</b>	22.04.2024
<b>Uso:</b>	Habitación	<b>Método de marketing:</b>	Compra
<b>Propiedad:</b>	Casa	<b>Año de construcción:</b>	2000
<b>Ubicación:</b>	93077 Bad Abbach	<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Condición:</b>	como nuevo		

## Precios:

---

<b>Precio de compra:</b>	519.000,00 €	<b>Gastos de comisión:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
--------------------------	--------------	----------------------------	---------------------------------

## Certificado energético:

---

<b>ID tipo de energías:</b>	VERBRAUCH	<b>fecha de expiración:</b>	2033-05-29
<b>antigüedad:</b>	2014	<b>Año de construcción calefacción:</b>	2019
<b>Clase de valor:</b>	B	<b>Alumbrado:</b>	Gasoil
<b>Fuente primaria de recursos:</b>	GAS	<b>Índice de consumo de energía:</b>	69.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Persona de contacto:

---

<b>Empresa:</b>	KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	<b>Nombre:</b>	Julian Derra
<b>Calle:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>lugar:</b>	93047 Regensburg
<b>Teléfono:</b>	015115719772	<b>E-Mail:</b>	julian.derra@kensington-international.com

## Infraestructura:

---

# Imágenes

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



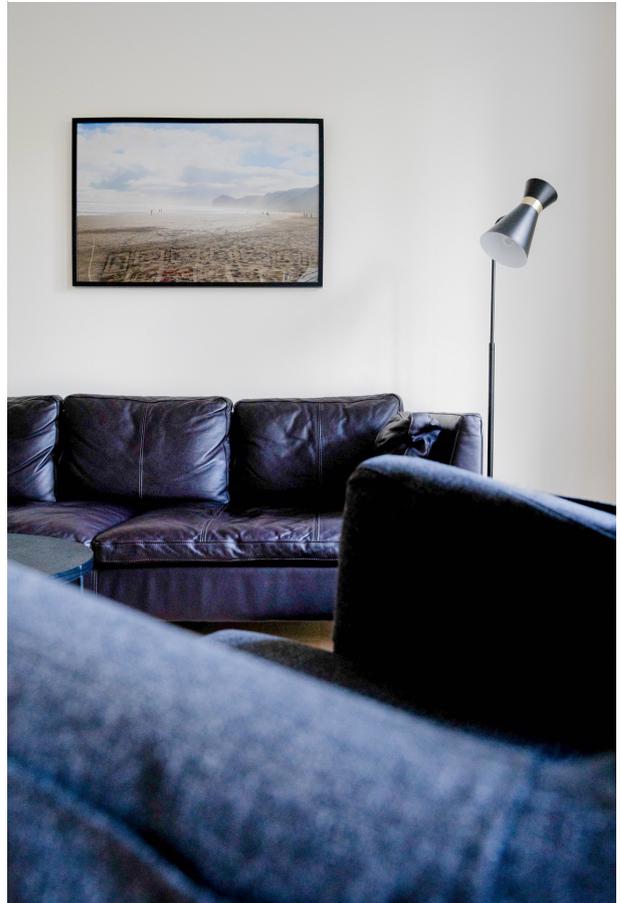
### Sonniges Büro



2 Separate Zimmer möglich



Detailfoto Büro



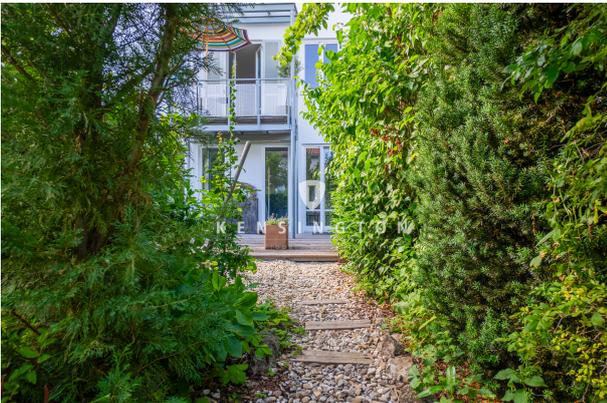
Eigenes Bad im GG



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 ein 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 zu einer langen Zeitdauer zu nutzen. Wenn die regelmäßige Erbpachtzahlungen an den Grundstückseigentümer fließen.

**Wie funktioniert Erbpacht?**  
 Du zahlst die Erbpacht an den Grundstückseigentümer. Du zahlst die Erbpacht an den Grundstückseigentümer. Du zahlst die Erbpacht an den Grundstückseigentümer.

**VORTEILE DER ERBPACHT**

- Kostenersparnis: Du musst nicht den vollen Kaufpreis für das Grundstück zahlen, was die anfänglichen Kosten erheblich reduziert.
- Langfristige Nutzung: Erbpachtverträge dauern oft 50 bis 99 Jahre oder länger, was dir eine langfristige Nutzung des Grundstücks ermöglicht.
- Flexibilität bei Immobilien: Du kannst Gebäude wie Häuser oder Wohnungen auf dem gepachteten Grundstück errichten und die Immobilien nach deinen Vorstellungen gestalten.
- Flexibilität bei Immobilien: Du kannst das ganze Grundstück kaufen, selbst du dich für ein Grundstück mit für andere Investitionen oder Geschäftszwecke.
- Bevorzugte: In einigen Ländern können Erbpachtverträge steuerlich absetzbar sein, was zusätzlichen Einsparungen führen kann.
- Flexibilität bei Immobilien: Du kannst diese Rechte an der Erbpachtgebenden Immobilie übertragen oder verkaufen, was eine gewisse Flexibilität für die Zukunft bietet.

**WICHTIGE ÜBERLEGUNGEN & ABSCHLUSS**

- Vertragsbedingungen: Es ist entscheidend, die Bedingungen des Erbpachtvertrags gründlich zu prüfen, um sicherzustellen, dass du alle Details verstehst.
- Langfristige Planung: Bei Erbpacht ist langfristige Planung wichtig, da der Vertrag über eine lange Zeit gilt.
- Rechtliche Beratung: Es wird empfohlen, rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen, um sicherzustellen, dass der Erbpachtvertrag rechtsgültig ist und dass alle Interessen geschützt sind.
- Langfristige Investition: Erbpacht ist eine langfristige Investition und eine wichtige Rolle im langfristigen Vermögensaufbau spielt.
- Flexibilität bei Immobilien: Du solltest sicherstellen, dass die Erbpachtgebende Immobilie in einem guten Zustand ist und dass die Erbpachtzahlungen pünktlich fließen.
- Flexibilität bei Immobilien: Du solltest sicherstellen, dass die Erbpachtgebende Immobilie in einem guten Zustand ist und dass die Erbpachtzahlungen pünktlich fließen.

Erbpacht bietet die 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 sind es eine professionelle Beratung ein, um für dich die beste Entscheidung zu treffen. Wir stehen dir dabei selbstverständlich zur Seite.

## Der Energieausweis

### DER ENERGIEAUSWEIS

**Was ist die Energieeffizienzkategorie?**  
 Die Energieeffizienzkategorie eines Hauses weist an, 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 Energieeffizienzkategorie eines Hauses weist an, 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.**

**Herbei ist zu beachten, dass es sich um einen Abbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Abbau sagen die Energieklassen folgendes aus:**

**Ungefähre jährliche Energiekosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche\*\***

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch* (kWh/m <sup>2</sup> /a)	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche** (Euro)
A+	unter 10 kWh/m <sup>2</sup> /a	weniger als 2 Euro
A	10 bis unter 15 kWh/m <sup>2</sup> /a	2 Euro
B	15 bis unter 20 kWh/m <sup>2</sup> /a	3 Euro
C	20 bis unter 25 kWh/m <sup>2</sup> /a	4 Euro
D	25 bis unter 30 kWh/m <sup>2</sup> /a	5 Euro
E	30 bis unter 35 kWh/m <sup>2</sup> /a	6 Euro
F	35 bis unter 40 kWh/m <sup>2</sup> /a	7 Euro
G	40 bis unter 45 kWh/m <sup>2</sup> /a	8 Euro
H	45 bis unter 50 kWh/m <sup>2</sup> /a	9 Euro
	über 50 kWh/m <sup>2</sup> /a	10 bis 20 Euro und mehr

**Unser Energie-Experte sagt:**  
 Der normale Abbau liegt erhaltungsgerichtet im Bereich F bis H. Im Abbauzustand bedeutet die häufige Sanierungsarbeiten im Bereich der Fenster oder der neuen Heizung wiederum nur eine Verbesserung zum E bis D zu zeigen, dass erhaltungsgerichtet wurde, besser als D ist kaum ein Abbau.

## 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

## Tippggeber werden!



### TIPPGEBER WERDEN

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

**KENSINGTON**  
 Finest Properties International