

ILMBERGER IMMOBILIEN
HELLE RUHIGE BARRIEREFREIE ERBPACHTWOHNUNG (BIS 2067)
BEZUGSFREI ZUM 01.08.2018

81735 München



Außenansicht von Südosten

ECKDATEN

Objektart:	Etagenwohnung
Baujahr:	1970
Zustand:	gepflegt
Wohnfläche:	ca. 76 m ²
Nutzfläche:	ca. 10 m ²
Kaufpreis:	269.000 EUR
	(Gerne leiten wir Ihr Kaufpreisangebot weiter.)
Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.

ANSPRECHPARTNER

Ansprechpartner:	Herr Stefan Maier
Mobil:	0171 / 11 33 573
E-Mail:	info@immobilien-ilmberger.de

Objekt Exposé - Nr.1806

WEITERE DATEN

Objektart:	Etagenwohnung
Wohngeld mit Heizung:	295 EUR
Zimmer:	3
Außenstellplatz:	Sondernutzungsrecht
Bezugstermin:	01.08.2018
Heizungsart:	Fernwärme
Energiekennwert:	Verbrauch 114 kWh / m ² *a
Lärmpegel:	ruhige Lage

LAGE

Wie sagen wir immer so schön: Schwabing ist nicht Schwabing, und Neuperlach ist nicht Neuperlach. Im Leben gilt es immer wieder zu unterscheiden und so möchten Ihnen hier eine sehr helle ca. 76 m² große 3 Zimmer-Wohnung im 3.Obergeschoss eines pikobello gepflegten Hochhauses direkt am Ostpark vorstellen. Einerseits sehr ruhig gelegen mit optimaler Süd-West-Ausrichtung, andererseits hervorragende Infrastruktur.

Zu den öffentlichen Verkehrsmitteln wie U-Bahn und Bus (Haltestellen an der Quiddestraße) gehen Sie nur ein paar Schritte, alle Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in allernächster Nähe. Das Karl-Marx-Zentrum und auch das weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte PEP-Einkaufszentrum sind quasi vor Ihrer Haustür gelegen. Selbstverständlich stehen Ihnen zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen ganz in der Nähe des Objektes zur Verfügung. Und noch ein Tipp: Der Biergarten im Ostpark, der Michaeligarten, der Alt-Perlacher Pfanzeltplatz und sogar die bekannte Forschungsbrauerei sind in nur wenigen Geh- oder "Radlminuten" erreichbar und erfreuen sich schon viele Jahre sehr großer Beliebtheit.

OBJEKTBSCHREIBUNG

Wie schon betont handelt es sich bei dem Objekt um ein neunstöckiges sehr gepflegtes Hochhaus direkt am Ostpark gelegen mit Blick nach Westen zur "Weltstadt mit Herz" und nach Süden in Richtung Alpen. Eine erfahrene Münchner Hausverwaltung, die das Anwesen schon viele Jahre betreut und ein Hausmeisterservice sorgen dafür, dass rund um Ihr neues Zuhause stets alles in bester Ordnung ist. So möchten wir an dieser Stelle mit Fug´ und Recht behaupten: Wenn das Thema "Erbpacht" für Sie ein Thema ist, dann sind Sie hier bei uns genau richtig. Besonders für Menschen, die keine Nachkommen / Erben haben, Kapitalanleger, die die ca. 30% günstiger zu erwerbende Wohnung zu einer marktüblichen "Münchner Miete" ganz normal vermieten können wird sich unser Objekt sehr gut rechnen!!! Wir sprechen bei Letzterem in jedem Fall über eine Rendite von 4 bis 5% und das im Zeitalter von drohenden Strafzinsen !!! Zu einer unserer Meinung nach zu erzielenden Kaltmiete von EUR 990 dazu ca. EUR 200 Nebenkosten und eine Erbpacht von momentan ca. EUR 55 können wir "nur" sagen – So sieht für Ihren Mieter bezahlbarer Wohnraum aus und so sieht für Sie als Kapitalanleger eine gute Rendite aus !!!

Zwei Worte noch zum Thema Erbpacht: Informieren Sie sich bei einer Person / Institution Ihres Vertrauens, gern stellen wir Ihnen dazu einen Kontakt her und versorgen Sie mit detaillierten Unterlagen wie dem Erbpachtvertrag etc.

AUSSTATTUNG

ILMBERGER IMMOBILIEN

Inhaber: Beate Ilmberger • Münchner Str. 137 • 85774 Unterföhring • Tel.: 089 / 21 08 75 79 • Mobil: 0163 / 211 86 87
Kreissparkasse München-Starnberg-Ebersberg • IBAN: DE82 7025 0150 0027 3881 72 • BIC: BYLADEM1KMS
Ust.-IDNr.14422932179

Wie in fast allen Wohnungen aus den 70er Jahren treffen wir auch hier auf einen optimalen Grundriss. Ein ca. 20 m² großes nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit Zugang zur über 10 m² großen Loggia (geht natürlich nur zur Hälfte in die Wohnfläche ein!), ein sehr ruhig zum Ostpark gelegenes ca. 14 m² großes Schlafzimmer und das dritte Zimmer, nutzbar als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer lassen von der Aufteilung her keine Wünsche offen. Das Bad mit Wanne, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum sind ebenso selbstverständlich wie ein trockener Kellerraum und ein zur Wohnung gehörender Autoabstellplatz (Sondernutzungsrecht) auf dem hauseigenen Parkplatz. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten, über diverse andere Möbel und den genauen Wohnungsübergabetermin sollten wir zum gegebenen Zeitpunkt reden. Für uns gilt: Miteinander umgehen heißt aufeinander zugehen! Drum entdecken Sie unsere Wohnung im Internet oder in der Zeitung, studieren Sie unser Exposé und bei weiterem Interesse unsere aussagekräftigen weiteren Unterlagen, informieren Sie sich eingehend über das Thema "Erbpacht", vereinbaren Sie Ihren persönlichen individuellen Besichtigungstermin und entscheiden Sie sich – Unsere Beratung gehört Ihnen!!! Achtung: Wir machen k e i n e Sammelbesichtigungen und k e i n e Versteigerung.

SONSTIGES

Alle Objekt Daten wurden uns vom Eigentümer übermittelt. Wir übernehmen für diese sowie für den Zustand der Immobilie keine Haftung. Sie kaufen wie von Ihnen besichtigt. Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen stellen, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.

MAKLERPROVISION

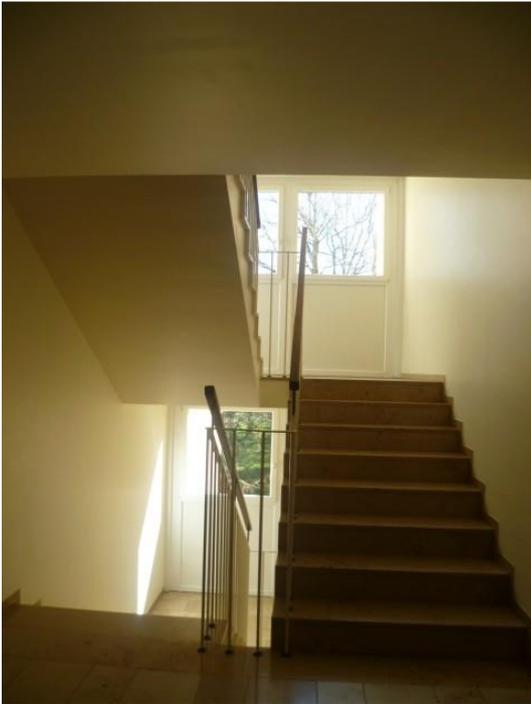
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma ILMBERGER IMMOBILIEN eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % incl. 19 % gesetzl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.



Barrierefreier Zugang



„Foyer“ wie im Sternehotel



Helles gepflegtes Treppenhaus



Heller Eingangsbereich



Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum Balkon Arbeits-, Gäste-, Kinderzimmer





Bad mit Wanne



Separates WC mit Waschmaschinenanschluss



Einbauküche vorhanden



Großer Südbalkon



Spielplatz vor dem Haus

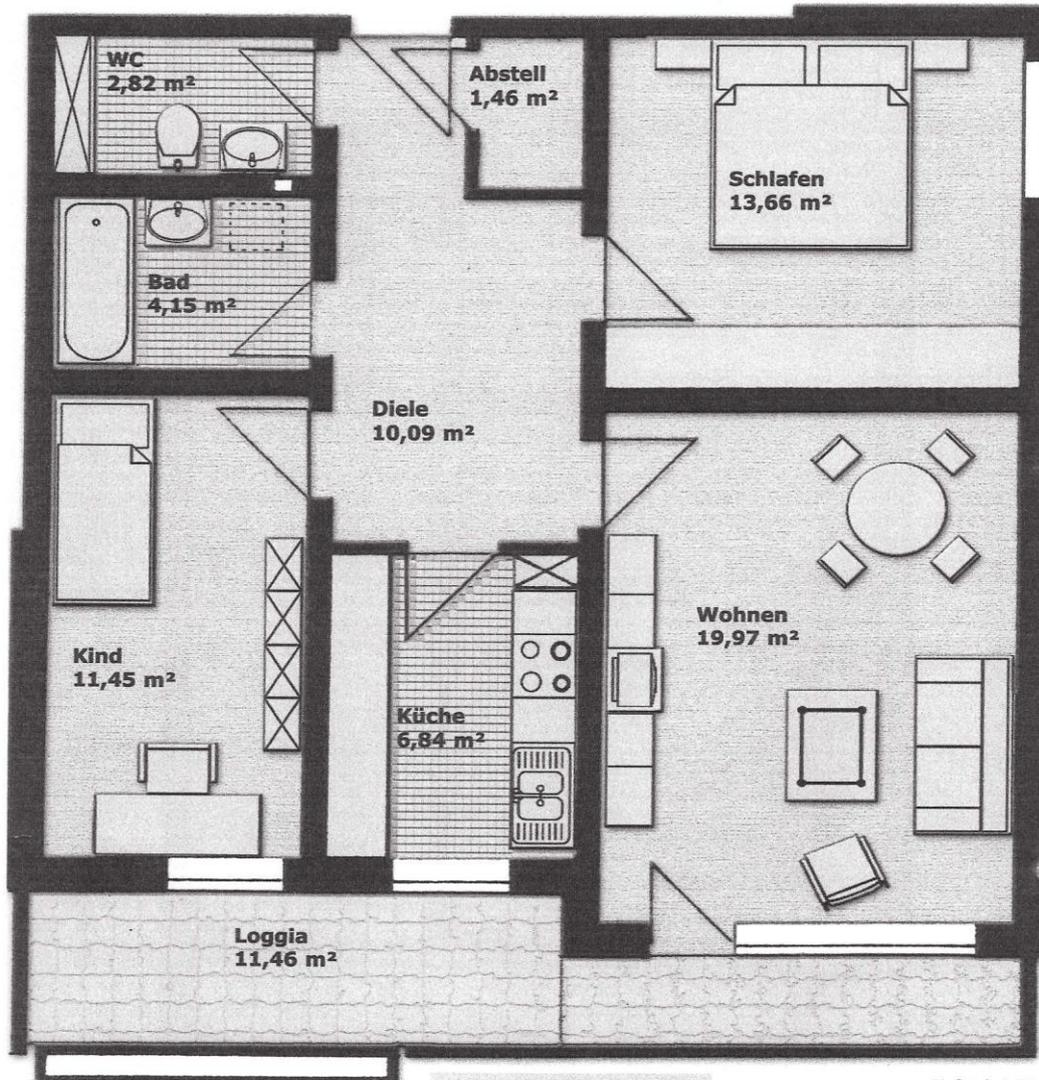


Blick in die Nachbarschaft



Der Ostpark vor der Haustür

3-Zimmer-Wohnung Typ 1



Maßstab 1:50

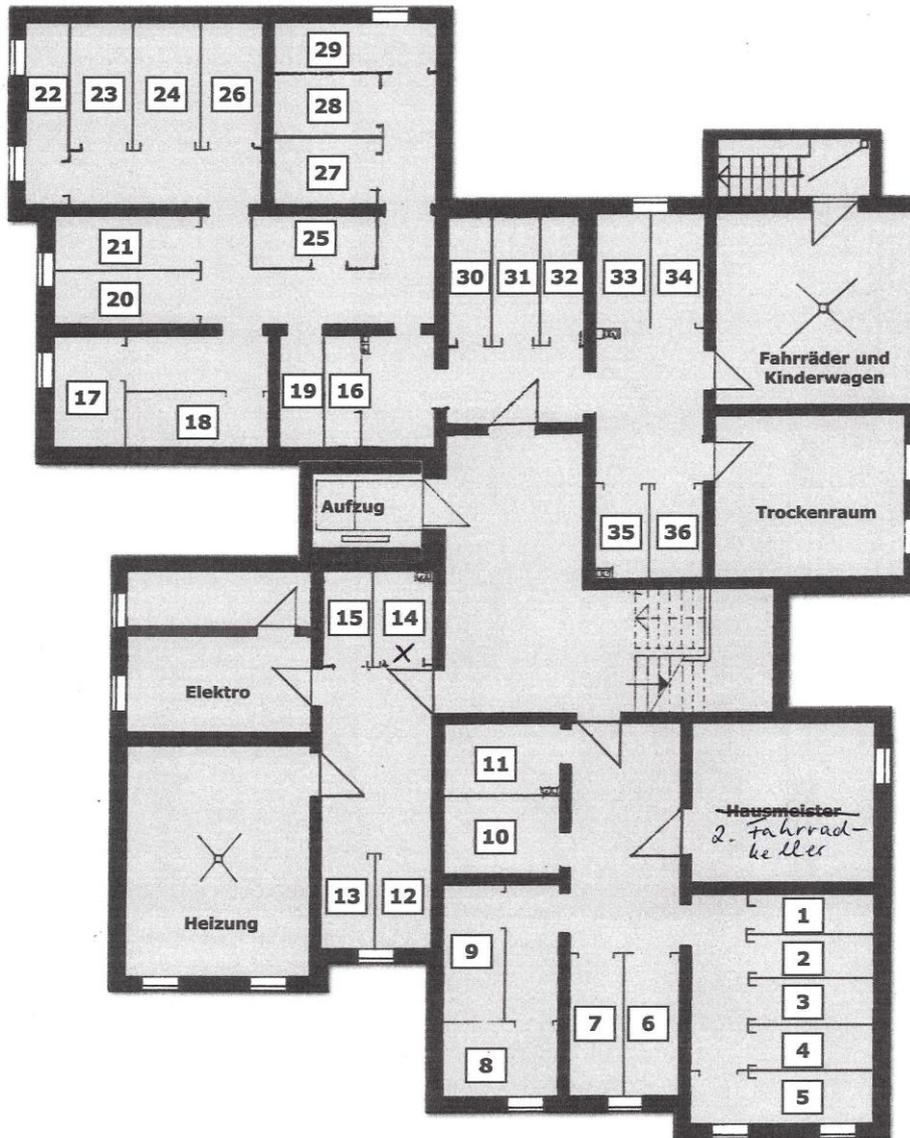
Geschoss	Wohnung	Nfl.
EG	2	81,90
1.OG	6	81,90
2.OG	10	81,90
3.OG	14	81,90
4.OG	18	81,90
5.OG	22	81,90
6.OG	26	81,90
7.OG	30	81,90
8.OG	34	81,90

Aufteilung	Wfl.	Nfl.
Wohnen/Essen	19,97	19,97
Schlafen	13,66	13,66
Kind	11,45	11,45
Küche	6,84	6,84
Bad	4,15	4,15
WC	2,82	2,82
Diele	10,09	10,09
Abstell	1,46	1,46
Loggia	5,73	11,46
Gesamt	76,17	81,90



Die Prospekt Darstellungen und Flächenangaben können Ungenauigkeiten aufweisen

Keller



Empfängeradresse

Mai 2018

Widerrufsbelehrung

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns sehr, dass Sie sich für eines unserer Objekte interessieren.

Anbei übersenden wir Ihnen die Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen mit der höflichen Bitte uns zu bestätigen, dass Sie von dieser Kenntnis genommen haben und, dass Sie von Ihrem Widerrufsrecht keinen Gebrauch machen.

Da die Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen bzw. mieten, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit insoweit unverbindlich.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ILMBERGER IMMOBILIEN

Mai 2018

WIDERRUFSBELEHRUNG bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

Auftragnehmer: **ILMBERGER** Immobilien informiert den

Auftraggeber: _____

Auftrag zum Objekt: _____

WIDERRUFSRECHT:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das angefügte Muster-Widerrufsformular verwenden. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung zur Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

DER WIDERRUF IST ZU RICHTEN AN:

ILMBERGER IMMOBILIEN

Münchner Str. 137

85774 Unterföhring

Tel.: 089 / 21 08 75 79

Mobil: 0163 / 211 86 87

E-Mail: info@immobilien-ilmberger.de

FOLGEN DES WIDERRUFS:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

ERLÖSCHEN DES WIDERRUFSRECHTS/FOLGEN DES WIDERRUFS:

Im Falle eines Fernabsatzgesetzes erlischt Ihr Widerrufsrecht vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

ILMBERGER IMMOBILIEN • Münchner Str. 137 • 85774 Unterföhring

Empfängeradresse

Mai 2018

BESTÄTIGUNG

Objekt: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, _____, bestätigen das Widerrufsrecht gelesen zu haben und über die Rechtsfolgen des Widerrufs belehrt worden zu sein.

Wir bestätigen außerdem, dass der Immobilienmakler vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Dienstleistung beginnen darf.

Datum, Unterschrift

Mai 2018

Folgendes ist nur auszufüllen, wenn Sie Ihre Anfrage zurücknehmen möchten.

ANLAGE – MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR:

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

AN:

ILMBERGER IMMOBILIEN
Münchner Str. 137
85774 Unterföhring
Tel.: 089 / 21 08 75 79
Mobil: 0163 / 211 86 87
E-Mail: info@immobilien-ilmberger.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen

vom:

über: Immobilienangebot _____

Datum: _____

Unterschrift des/der Verbraucher(s)**:

() Unzutreffendes streichen*

*** nur bei Mitteilung auf Papier*