

ILMBERGER IMMOBILIEN

MODERNISIERTE GEPFLEGTE BEZUGSFREIE 3-ZIMMER-WOHNUNG
CA. 83 M² - NÄHE PRINZREGENTENSTRASSE – TEILMÖBLIERT -
ÜBER 3 % RENDITE – SEHR HOHE STEUERERSPARNIS!!!

81677 München



ECKDATEN

Objektart:	Etagenwohnung
Baujahr:	1977
Zustand:	neuwertig
Wohnfläche:	ca. 83 m ²
Nutzfläche:	ca. 13 m ²
Kaufpreis:	459.000 EUR
(Gerne leiten wir Ihr Kaufpreisangebot weiter.)	
Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.

ANSPRECHPARTNER

Ansprechpartner:	Frau Beate Ilmberger
Telefon:	089 / 21 08 75 79
Mobil:	0163 / 211 86 87
E-Mail:	info@immobilien-ilmberger.de

Objekt Exposé - Nr. 1808

WEITERE DATEN

Objektart:	Etagenwohnung 1.0G
Etagen:	2
Wohngeld:	435 EUR
Zimmer:	3
Quattroparker:	14.000 EUR
Bezugstermin:	sofort
Heizungsart:	Ölheizung
Energiekennwert:	Bedarfsausweis 94 kWh/(m ² *a)

LAGE

Die Parkstadt Bogenhausen, der Denninger Anger, der Zamilapark und last but not least die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Prinzregentenstraße sind Ihre neuen Nachbarn.

Damit liegt die hier von uns im Alleinauftrag angebotene, sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung, natürlich mit Tiefgaragenplatz, nur ca. 5 km entfernt vom Münchner Marienplatz.

Eine große Anzahl von verschiedensten Kindergrippen, Kindergärten, Schulen, der komplette Einzelhandel, natürlich Supermärkte, jede Menge öffentliche Verkehrsanbindung durch Busse, die Flughafen S-Bahn, Autobahnen und dem Mittleren Ring, Gastronomie und Freizeitangebote ohne Grenzen – „Alles um die Ecke!!!“

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es ist ganz sicher nicht die Lage, die Lage und nochmal die Lage bzw. der gute Zustand unserer Wohnung. Es ist der Zustand der Wohnanlage und die damit verbundene sehr hohe Sonderumlage, die hier den Unterschied zu anderen Wohnungen machen. Und das mit überwiegend vielen *s t e u e r l i c h e n V o r t e i l e n*. Die Sonderumlage reduziert zu allererst den zu beurkundenden Kaufpreis und kann als sogenannter anschaffungsnaher Herstellungsaufwand genauso wie die Grunderwerbssteuer steuerlich geltend gemacht werden. Dies ist im § 6 Abs. 1, Nr.1a EKSt.. Gesetz geregelt und damit für Kapitalanleger hochinteressant. .

Die komplette Modernisierung wurde im Detail festgelegt. Selbstverständlich können wir Ihnen die dazugehörigen Unterlagen gern zu kommen lassen. Diese wird sich über ca. 2 Jahre erstrecken. Die dabei ermittelten Sonderumlagen (Diese ist natürlich im Kaufpreis berücksichtigt - dieser reduziert sich um die Sonderumlage!!!) werden für unsere Wohnung ca. EUR 83.050 betragen. Vor allem das Dach, die Fassade, die Balkone, die Außenanlagen und die Tiefgarage werden renoviert / saniert, sodass Sie in 2 Jahren eine tolle Wohnung in einem schicken Gebäude, in einer teuren Lage besitzen.

AUSSTATTUNG

Die im 1. Obergeschoss liegende Wohnung verfügt über einen nahezu idealen Grundriss. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie auf den über 10 m² großen zu einer Seitenstraße ausgerichteten Südbalkon. Das dritte Zimmer, derzeit genutzt als Esszimmer mit offener Küche und weiterem Balkon, kann mit überschaubarem Aufwand wieder in ein separates Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer umgebaut werden. Die große Eingangsdiele, ein modernes Bad und das separate WC runden das Bild der Wohnung nahezu perfekt ab.

Ein trockener Kellerraum, ein genauso wie das Treppenhaus gepflegter Waschraum mit Platz für die eigene Waschmaschine und den eigenen Trockner und last but not least ein sogenannter Quattroparker (Kosten: 14.000 EUR) rufen Ihnen zu: „Entdecken Sie unser Objekt im Internet und / oder in der Zeitung, studieren Sie unser Exposé, vereinbaren Sie Ihren individuellen persönlichen Besichtigungstermin, natürlich gern auch am Abend oder am Wochenende, prüfen Sie die Ausarbeitung der erwähnten Sonderumlagen, kommen Sie gern ein zweites Mal und entscheiden Sie sich – Unsere Beratung gehört Ihnen!!! Wir freuen uns auf Sie!

Keine Sammeltermine und schon gar keine Versteigerung !!!

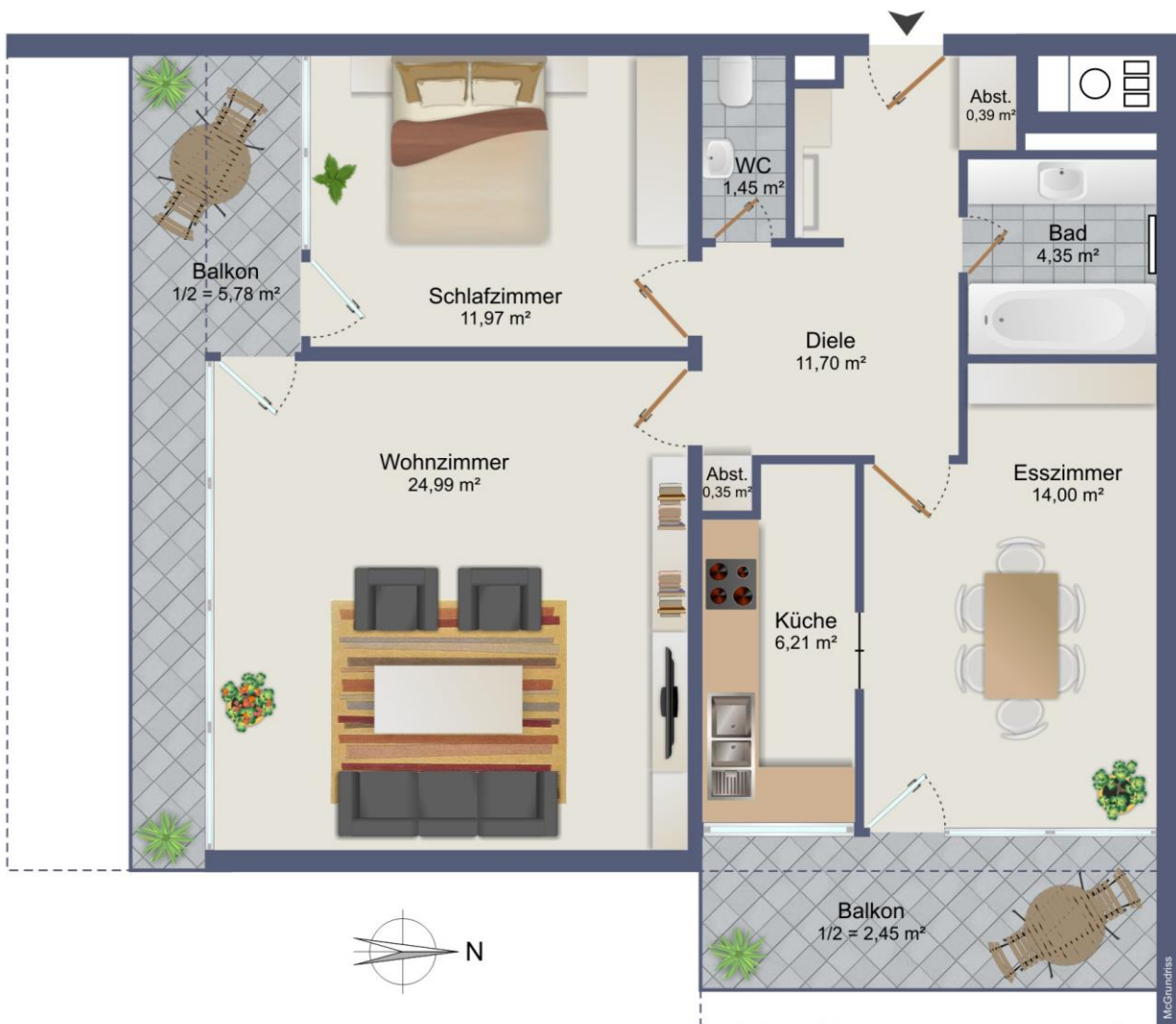
SONSTIGES

Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten, den Zustand der Wohnung. Die angegebene mögliche Wohn-, und Nutzfläche stellt, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.

MAKLERPROVISION

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

GRUNDRISS MIT WOHNFLÄCHENBERECHNUNG





GROSSZÜGIGE DIELE



MODERNES GÄSTE-WC



WOHNZIMMER MIT...



...ZUGANG ZUM SÜDBALKON



ARBEITS-, KINDER-, ESSZIMMER



DRITTES ZIMMER MIT BALKONZUGANG



HELLES BADEZIMMER



SCHICKE EINBAUKÜCHE



GANZ WICHTIG - ABSTELLKAMMER



GEPFLEGTE WASCHKÜCHE

ILMBERGER IMMOBILIEN • Münchner Str.137 • 85774 Unterföhring

Empfängeradresse

September 2018

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

September 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

September 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

September 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*