

ILMBERGER IMMOBILIEN
BEZUGSFREIE DOPPELHAUSHÄLFTE
AUCH ALS ZWEIFAMILIENHAUS GEEIGNET
AN DER STADTGRENZE NEUBIBERG / WALDPERLACH
KAUFPREIS 795.000 EUR,

85579 Neubiberg



ECKDATEN

Objektart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1970
Zustand:	gepflegt
Grundstücksfläche:	362 m ²
Wohnfläche:	ca. 140 m ²
Nutzfläche:	ca. 113 m ²
Kaufpreis:	795.000 EUR
(Gerne leiten wir Ihr Kaufpreisangebot weiter.)	
Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.

ANSPRECHPARTNER

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

Objekt Exposé - Nr. 1810

WEITERE DATEN

Objektart:	Doppelhaushälfte
Etagen:	UG + OG + DG
Zimmer:	5
Bezugstermin:	sofort
Heizungsart:	Ölzentralheizung
Energiekennwert:	171,40 kWh/(m ² *a)

LAGE

Die eigenständige (Universitäts-) Gemeinde Neubiberg mit derzeit etwa 15.000 Einwohnern liegt unmittelbar an der südöstlichen Stadtgrenze zur bayrischen Landeshauptstadt München. Sie grenzt im Norden direkt an den Stadtteil Waldperlach, im Süden und Westen an die Gemeinden Ottobrunn und Unterhaching und im Osten an den Ortsteil Waldkolonie der Gemeinde Putzbrunn an. Rundum viel Wald und Wiesen bestimmen ebenso wie interessante Arbeitgeber die Attraktivität Neubibergs.

Verkehrstechnisch bestens angeschlossen durch die S-Bahnlinien S 7 und S 3, per 8 (!) Buslinien schnelle Anbindung an die U-Bahn und unmittelbare Nähe zum Autobahnring München A 99 lassen auch von der Seite keine Wünsche offen. Selbiges gilt für die Einkaufsmöglichkeiten und die medizinische Versorgung.

Als Wirtschaftsstandort mit einem Gewerbesteuerhebesatz von nur 280 Punkten ist Neubiberg bereits seit den 80er Jahren im In- und Ausland bekannt. Grund dafür ist u.a. die Universität der Bundeswehr München und international agierende Unternehmen wie Infineon am CAMPEON, die Lantiq GmbH, Emerson Network Power und die Intel Mobile Communication.

Im Gemeindegebiet von Neubiberg gibt es vier öffentliche Schulen: Zwei Grundschulen, eine Realschule und ein naturwissenschaftlich-technologisches und neusprachliches Gymnasium.

Insgesamt also eine erfolgreiche Kombination aus Tradition mit zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, Innovation mit Betrieben aus High-Tech und IT-Branche sowie last but not least die Nähe zu Wissenschaft und Forschung.

Das derzeit 679 m² große Grundstück soll geteilt werden. Im vorderen Bereich ist der Bau eines Einfamilienhauses mit EG + DG vorgesehen. Die Zufahrt zu der bestehenden DHH erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt. Die Grundstücksgröße setzt sich aus dem Grundstück mit 328 m² und der Hälfte der Zufahrt mit 34 m² zusammen. Bitte beachten Sie hierzu den beiliegenden Lageplan. Die bestehende Garage im vorderen Bereich muss abgerissen werden. Die Kosten für Abriss und Vermessung sind im Kaufpreis einkalkuliert. Das vordere

Grundstück kostet € 529.000,-. Bei einem Gesamterwerb beträgt der Kaufpreis € 1.275.000,-. In diesem Fall entfällt der Abriss und die Vermessung.

AUSSTATTUNG

Unsere hier im Alleinauftrag angebotene Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1970 befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht aber zum Teil nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Schon mit wenig Aufwand könnte hier die ein oder andere Reparatur/Sanierung bzw. Verschönerung durchgeführt werden und Wochen später könnte man einziehen.

Highlights sind mit Sicherheit das Außenschwimmbad (Folienbecken ca. 7,2 m x ca. 3,6 m mit Rollenabdeckung, Sandfilter, Umwälzanlage und mit einem Wärmetauscher an den Heizkessel angeschlossen), die Sauna (mit 7 kW Keramikofen, Drehstrom) mit Fitnessraum und der eingewachsene, nicht einsehbare Südgarten.

Ein offener Kamin im Wohnzimmer (EG) ist vorhanden.

In jedem Fall sollte vor Einzug die Heizung (derzeit eine Ölzentralheizung mit einem 6.000 l Stahlschweißtank) überprüft und evtl. erneuert werden. Wichtig: In der Straße liegt bereits die Gasleitung.

Das Erdgeschoß wurde im Zuge des Erker-Anbaus 1988 komplett renoviert.

Die Fenster (Holzfenster aus dem Baujahr 1970) sind mit Rollläden (nur im EG) ausgestattet.

Schon jetzt ist das Haus, durch die baulichen Gegebenheiten, in zwei Wohneinheiten (ca. 85 m² im Erdgeschoss und ca. 55 m² im Dachgeschoß) aufgeteilt. Im Dachgeschoß müsste nur Platz für eine (Wohn-,) Küche geschaffen werden.

Ihren Ideen und Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Wir freuen uns auf Sie! Unsere Beratung gehört Ihnen!

Keine Sammeltermine !!!
Keine Versteigerung !!!

SONSTIGES

Alle Objektdaten 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.

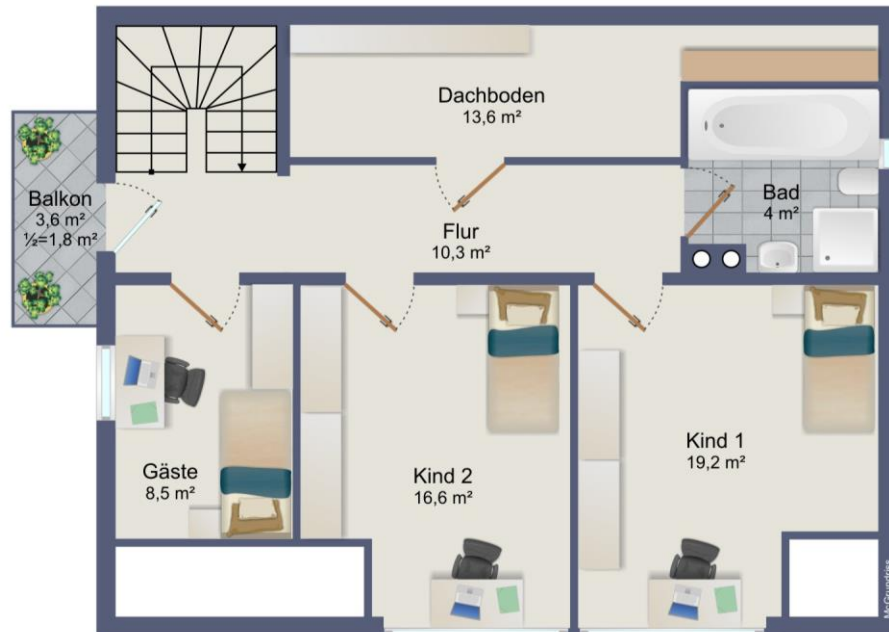
MAKLERPROVISION

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

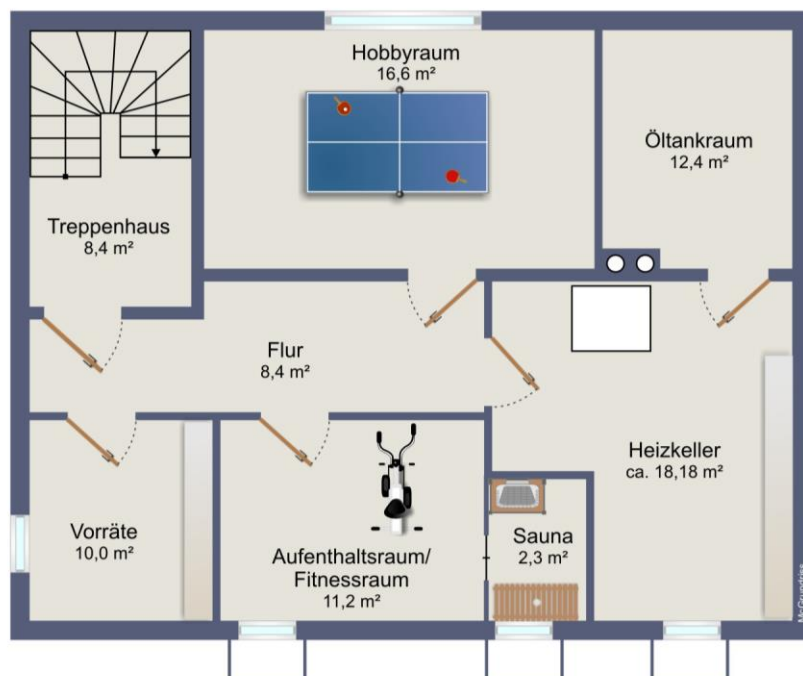
GRUNDRISS MIT WOHNFLÄCHENBERECHNUNG



Grundriss Erdgeschoss



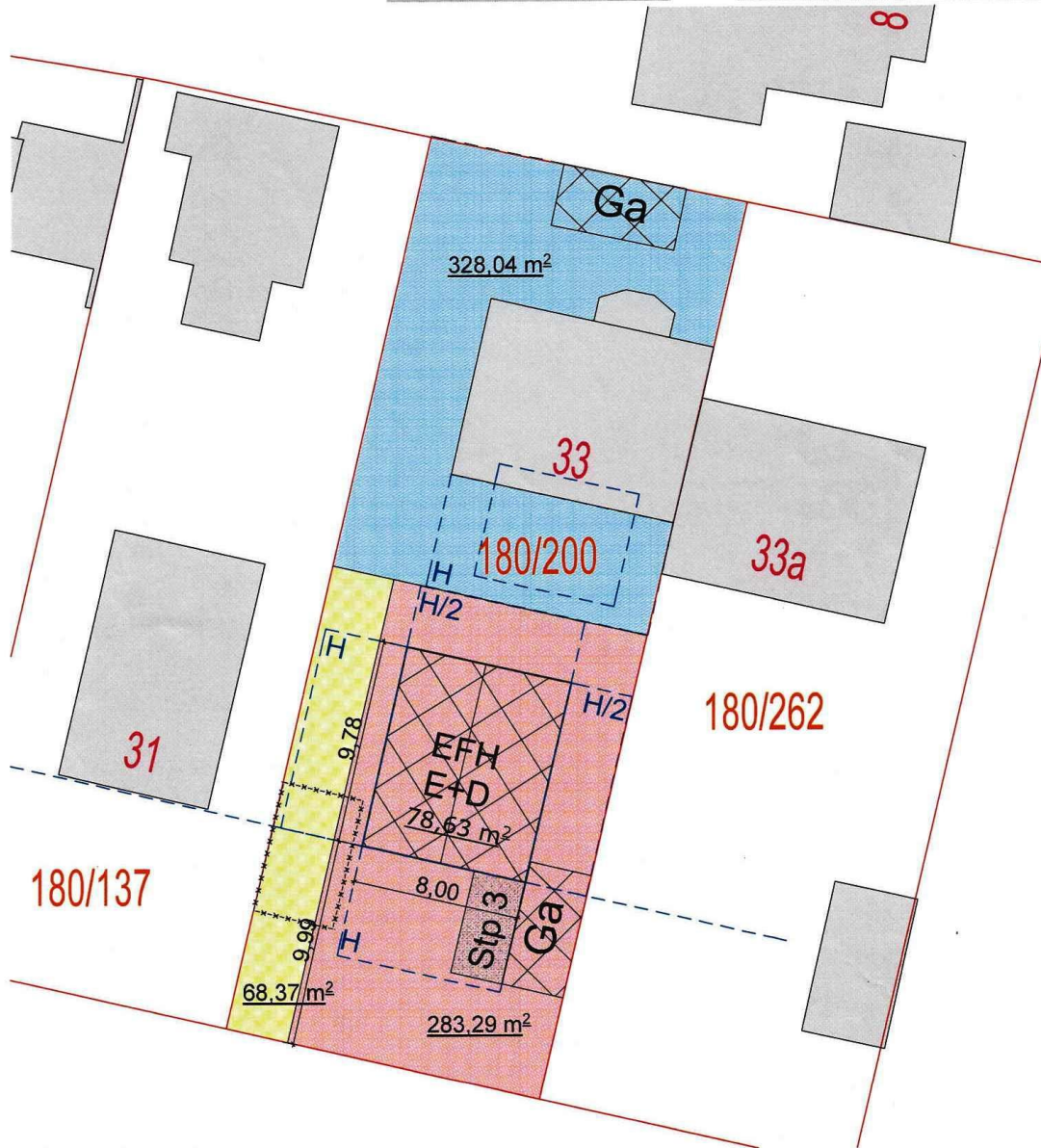
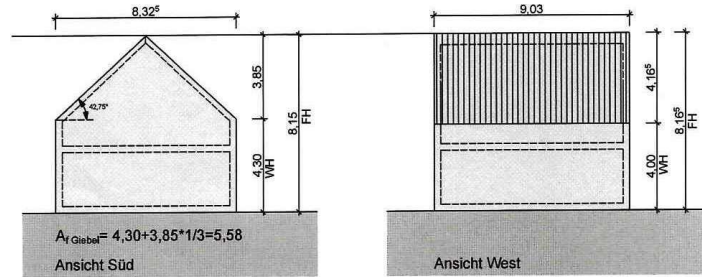
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Aufteilungsplan

2191/53





Hausansicht von Süden



Zugang zum neuen Zuhause



Schickes Entree



Rückwärtiger Zugang in die Garage



Herrlich eingewachsener Garten



Großzügiger Wohn-, Essbereich



Kamin für schöne Abende



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Große überdachte Südterrasse



Küche



Helles Treppenhaus



Helle Diele im Obergeschoss



Eines der drei Zimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss

ILMBERGER IMMOBILIEN • Münchner Str.137 • 85774 Unterföhring

Empfängeradresse

Juli 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

Juli 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

Juli 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

Juli 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*