

**ILMBERGER IMMOBILIEN**  
UNTERFÖHRING – 2 ½ ZIMMER-WOHNUNG  
IN SEHR RUHIGER WOHNGEGEND ZUM 15.08.2018

85774 Unterföhring



**ECKDATEN**

Objektart:	Mietwohnung Dachgeschoss
Baujahr:	1991
Zustand:	gepflegt
Wohnfläche:	ca. 75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 4 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.100 EUR (zzgl. NK)
Gesamtmiete:	1.335 EUR (incl. Heizkosten)
Kaution:	3.300 EUR

**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. 1813

## WEITERE DATEN

Objektart:	Dachgeschosswohnung
Etagen:	2
Etagenanzahl:	2
Räume:	2 ½
Bezugstermin:	15.08.2018
Heizungsart:	Zentralheizung / Fernwärme
Stellplatz:	Außenstellplatz
Kaltmiete:	1.100 EUR
Nebenkosten:	200 EUR
Stellplatzmiete:	35 EUR
Gesamtmieta:	1.335 EUR

## LAGE

Die eigenständige, sehr reiche Mediengemeinde Unterföhring, man spricht von der reichsten Gemeinde Deutschlands, grenzt direkt an die bayrische Landeshauptstadt München und bietet Ihnen damit alles!!!

Eine hervorragende Verkehrsanbindung sowohl an die A 9 (Richtung Ingolstadt und Nürnberg) als auch an den Autobahnring A 99 (Richtung Stuttgart und Salzburg) und beste MVV-Anbindung durch die Flughafen- und Hbf.-S-Bahnlinie S 8, die Buslinien 231, 188 und seit ca. 4 Jahren auch an die Straßenbahnlinie 16 (St. Emmeram – Romanplatz Neuhausen).

Alle Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Aldi, Lidl, Tengelmann, Drogerien, Einzelhandel für Kleidung und Schuhe, Baumärkte und natürlich Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Friseure, Tierärzte und Fitnessstudios - alles vor Ort, also alles in Ihrer unmittelbaren Nähe!!!

Die Grundschule finden Sie direkt am Ort, Realschulen im benachbarten Ismaning, in Aschheim und natürlich in der "Weltstadt mit Herz", die Mittelschule ebenfalls in Ismaning und bald sogar das neue Gymnasium mit Start im Jahr 2019. Momentan ist dieser Schultyp in Garching, in Ismaning oder in München vorhanden. Auch das Freizeit-, Kultur und Sportangebot vor Ort ist beinahe nicht zu übertreffen! Den Feringasee, den Poschinger Weiher, die Isarauen und auch den weltbekannten Englischen Garten erreichen sie in wenigen Minuten - entweder zu Fuß, mit dem Radl oder dem Auto.

Last but not least: Die Gemeinde Unterföhring ist wohl die einzige Gemeinde Deutschlands, in der die Kinderbetreuung (Kinderkrippen und Kindergärten) kostenlos ist! Unglaublich, oder!?!

## OBJEKT

Unsere 2 1/2 (fast 3) Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur 5 Wohneinheiten in einer ruhigen reinen Anliegerstraße im Wohngebiet 'Isarau'. Hier geht es sehr familiär zu - jeder kennt jeden.

Der Radl- und Spazierweg entlang des Isar-Kanals geht ganz in der Nähe des Hauses vorbei. Hier wird sich das Paar zu zweit ganz sicher auf Dauer sehr wohlfühlen.

## AUSSTATTUNG

Die Wohnung hat einen (fast) idealen Grundriss. In den Wohn- und Schlafräumen wurde Laminat, in Flur, Küche, Bad und WC Fliesen verlegt. An allen Fenstern gibt es Rollläden.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur teilweise überdachten und somit geschützten, Südloggia mit herrlichem Blick in die Natur.

Das Bad, übrigens mit Fenster, mit Wanne, Duschwand, Waschbecken und WC bietet genügend Platz für eine Waschmaschine, wenn gewünscht sogar mit Trockner. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, ebenfalls mit Fenster.

Die moderne Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten (außer Kühlschrank) sollte/müsste der derzeitigen Mieterin für 1.500 EUR abgelöst werden.

Ein sehr kleiner, aber trockener Kellerraum und ein Stellplatz vorm Haus runden unser Angebot "in der grünen Isarau" nahezu perfekt ab.

## SONSTIGES

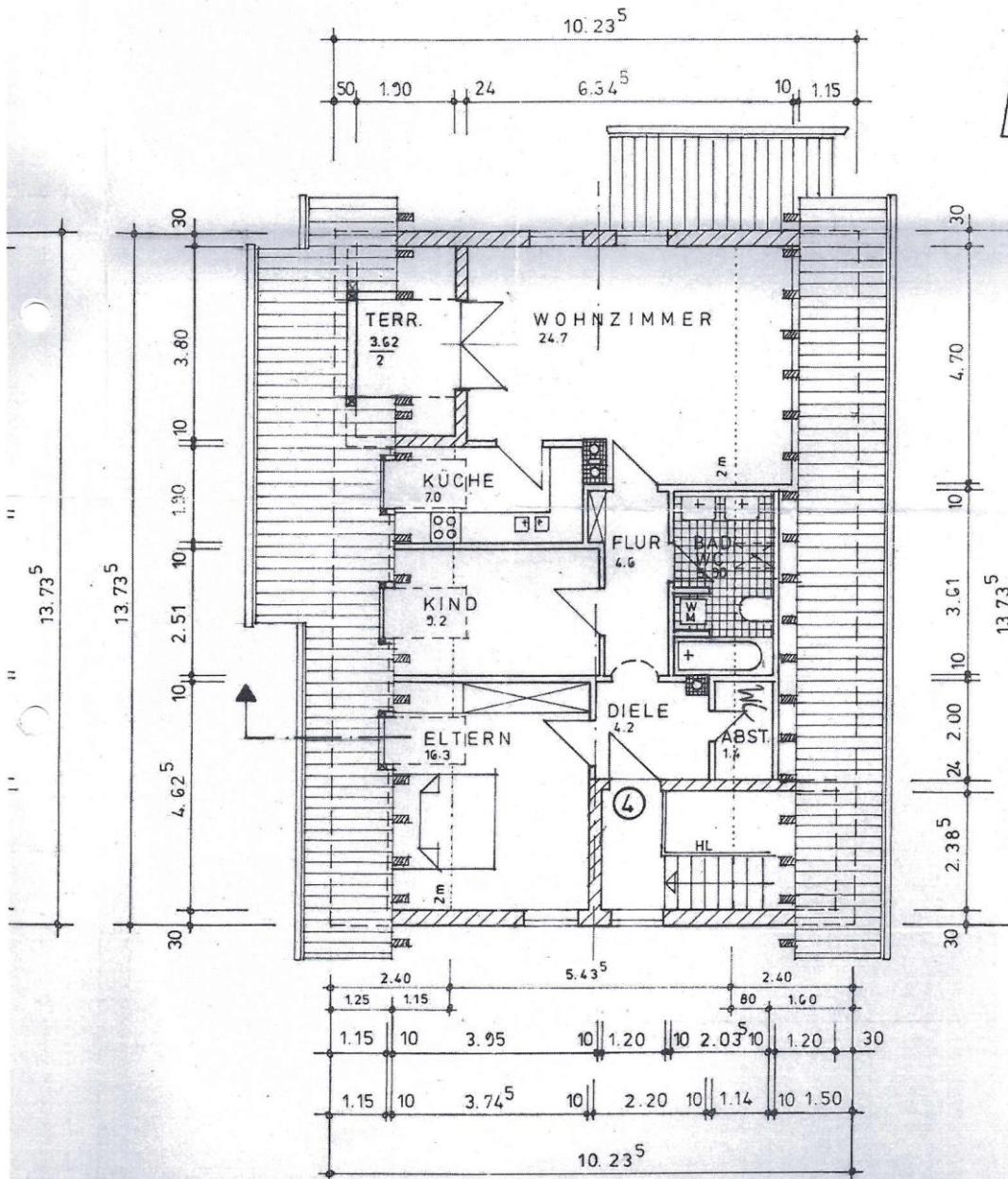
Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer und der Hausverwaltung übermittelt.

Für eine Bewerbung sollten Sie uns bitte zum Besichtigungstermin folgende Unterlagen vorlegen bzw. schon vorab per Mail zur Verfügung stellen. Diese sind: Eine Selbstauskunft, die Kopie Ihrer Personalausweise, eine aktuelle Schufa-Auskunft, Ihren Arbeitsvertrag (Arbeitsverträge), die letzten 3 Gehaltsbescheinigungen oder BWA's. Besonders freuen würden wir uns auch über ein aussagekräftiges 'Bewerbungsschreiben' oder ein paar Zeilen Ihres derzeitigen Vermieters. Wir können uns gerne kurzfristig kennen lernen.

## GRUNDRISS



## E I N G A N G S S C H N I T T





Blick in die Nachbarschaft



Südbalkon



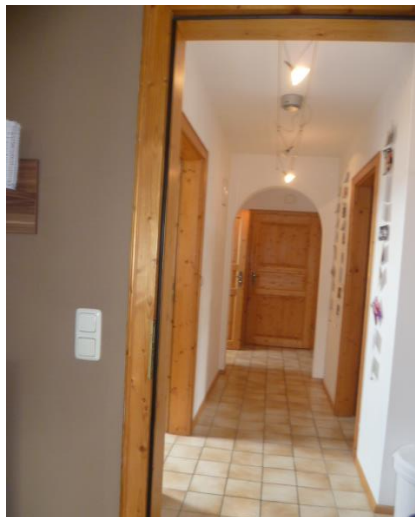
Blick auf den Westbalkon



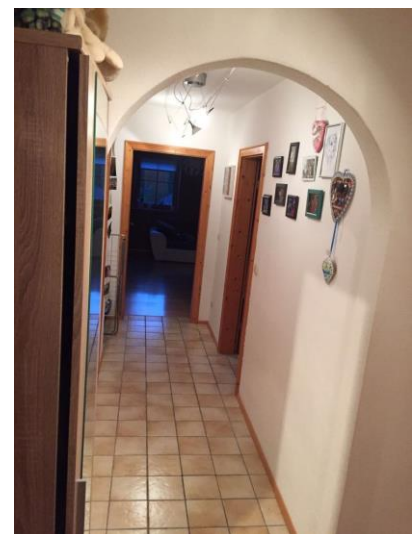
Blick in die grüne Nachbarschaft



Hauseingang



Heller Flur



Flur mit Stellflächen



Großes Wohn- / Esszimmer



Schlafzimmer unterm Dach





Arbeits-, Kinder-, Gästezimmer



Gäste WC



Einbauküche



... mit Elektrogeräten



Bad mit Wanne

WC, WA-Anschluss, zwei Waschbecken



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](mailto: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*