

**ILMBERGER IMMOBILIEN**  
HELLE SCHICKE 3-ZIMMERWOHNUNG  
MIT SW-AUSRICHTUNG MITTEN IN PUCHHEIM  
KAUFPREIS 369.000 EUR

82178 Puchheim



**ECKDATEN**

Objektart:	Etagenwohnung
Baujahr:	2000
Zustand:	gepflegt
Wohnfläche:	ca. 78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 9 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	369.000 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. 1815

## WEITERE DATEN

Objektart:	Etagenwohnung 1.0G
Etagen:	2
Zimmer:	3
Wohngeld:	316 EUR
Mieteinnahmen:	1.000 EUR
	950 EUR plus 50 EUR Garage]
Nebenkosten:	180 EUR
Garage/Parksystem:	15.000 EUR
Letzte Modernisierung:	2017
Bezugstermin:	vermietet, nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung, Erdgas leicht
Energiekennwert:	Bedarfsausweis 98,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## LAGE

Die heute über 20.000 Einwohner zählende Stadt Puchheim liegt nur ca. 8 km östlich der Kreisstadt Fürstfeldbruck und gerade mal 18 km westlich von München. Puchheim gehört zu den wirtschaftlich bedeutendsten Kommunen des Landkreises Fürstfeldbruck. Über 2000 Gewerbetreibende tragen zu einem gewaltigen Gewerbesteueraufkommen bei. Durch die im Jahr 2010 ausgebaute Umgehungsstraße B 2, durch den Anschluss an den Münchner Autobahnring A 99, durch die bayrische Allgäubahn und nicht zuletzt durch die S-Bahnlinie S 3 und 6 (!!! - es sind nur 8 Gehminuten zur S-Bahn-Haltestelle Gröbenzell und ca. 15 Gehminuten zur S-Bahn-Haltestelle Puchheim) Buslinien (Bushaltestelle vor der Haustüre) ist Puchheim nahezu perfekt erreichbar.

Auch die Bildung kommt hier nicht zu kurz So sorgen 3 Grundschulen, jeweils 1 Mittelschule, 1 Realschule, sogar 1 Gymnasium, 1 Musikschule und die VHS für beste Voraussetzungen für ein erfolgreiches und sorgenfreies (Berufs-) leben. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, beste ärztliche Versorgung ist selbstverständlich.

Die herrliche Natur mit der Nähe zum Böhmer Weiher und zur Aubinger Lohe, die Neugestaltung der Stadtmitte und das 1999 errichtete Puchheimer Kulturzentrum (PUC), das übrigens sogar mit dem Baltasar-Neumann-Preis zu einem der interessantesten Neubauten in Deutschland ausgezeichnet wurde, werden alle samt zu Ihrem Wohlfühlen beitragen. Es ist für jeden etwas da.

## OBJEKT

Und genau dieser besondere Stil des eben erwähnten PUCs setzt sich in unserem hier im Alleinauftrag angebotenen Objekt fort. Hier hat sich der Bauherr wirklich mal wieder etwas einfallen lassen. So werden Sie schon von unseren Bildern und bei der Anfahrt zu Ihrer Besichtigung sicherlich angetan sein. Nur 11 Wohnungen auf einem über 1000 m<sup>2</sup> großen nach SW ausgerichteten Grundstück machen den besonderen Charakter der kleinen Wohnanlage aus. Das Dach, die Vielfalt bei den Fenstern, viel Edelstahl im Treppenhaus, auf den Balkonen, im Keller und in der Tiefgarage machen den individuellen Reiz des Objektes aus. Im Jahr 2000 erbaut, als Mehrfamilien-Niedrigenergiehaus, überzeugt es durch Verarbeitung guter moderner Materialien. Hier wurde an nichts gespart. Um Dach, Elektrik, Fassade, Fenster (mit Rollläden) und (Gas-) Heizung (die Heizkosten sind sehr gering) brauchen Sie sich somit keine Gedanken zu machen, in der angebotenen Wohnung hängt es natürlich von Ihrem eigenen und Ihren Bedürfnissen ab.

## AUSSTATTUNG

Ja, und es genau diese persönliche Note, die die derzeitigen Mieter mit viel Herz in die Wohnung eingebracht haben. Die Mieter, ein junges Paar, leben erst seit 1 Jahr (Mietbeginn 01.03.17 - Kaltmiete € 950,- + € 50,- Garage) hier und würden deshalb gern bleiben. Drum wäre es schön, wenn wir mit dem neuen Eigentümer eine für alle Beteiligten gute Lösung fänden. Den Mietvertrag lassen wir Ihnen gern zukommen.

Es waren auch die Mieter, die uns baten aus Diskretionsgründen von Bildern der Wohnung abzusehen. Unser Vorschlag: Vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen individuellen Besichtigungstermin, fordern Sie danach bei weiterem Interesse unsere aussagekräftigen Unterlagen an, kommen Sie gern ein zweites Mal und entscheiden Sie sich – Unsere Beratung gehört Ihnen!!!

ACHTUNG: K e i n e Sammelbesichtigung und k e i n e Versteigerung!!!

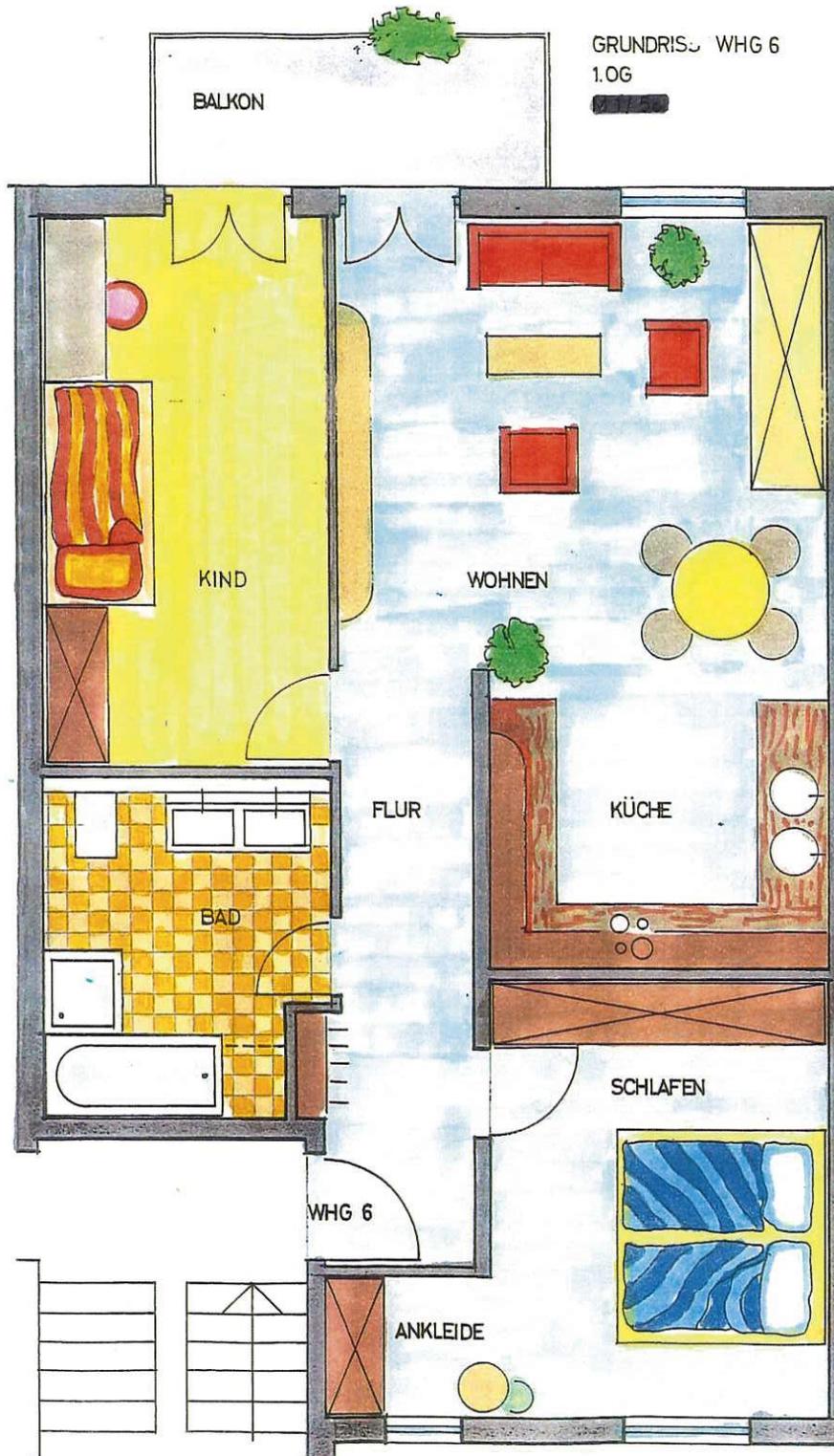
## SONSTIGES

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

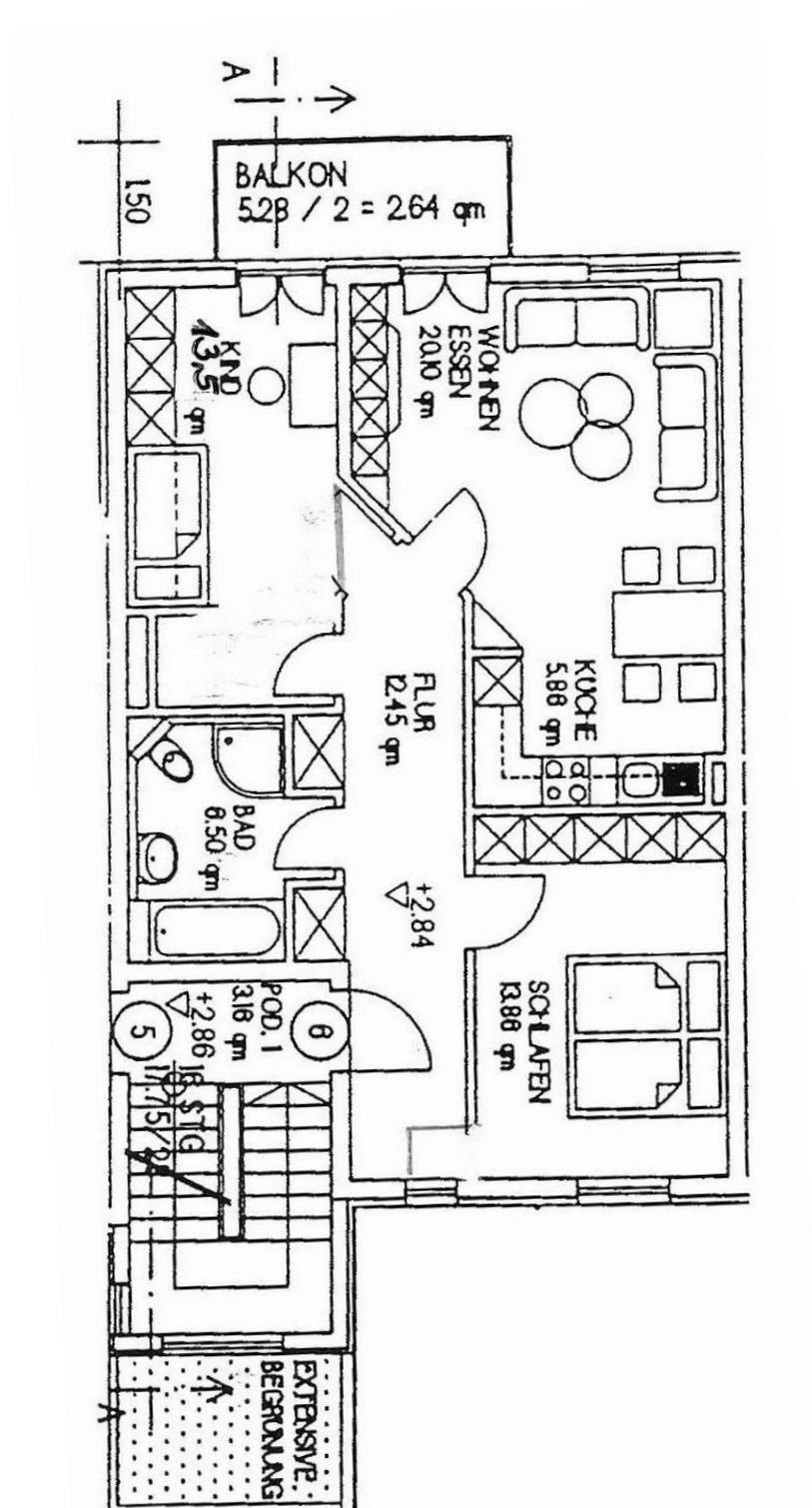
## MAKLERPROVISION

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

**GRUNDRISS**



**GRUNDRISS MIT MASSANGABEN**





Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten



Hauseingangsbereich



Modernes Treppenhaus



Flur mit Zugang zu allen Zimmern



Eines der Schlafzimmer



Ein zweites Schlafzimmer



SW-Balkon mit Blick ins Grüne



Schickes Badezimmer



Gepflegter Waschraum



Großzügige Keller



Modernes Parksystem

ILMBERGER IMMOBILIEN • Münchner Str.137 • 85774 Unterföhring

Empfängeradresse

August 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

August 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

August 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

August 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