

ILMBERGER IMMOBILIEN
HANDWERKEROBJEKT
GROSSE DOPPELHAUSHÄLFTE IN MALCHING (MAISACH)
NAH ZUR S-BAHNLINIE S3
KAUFPREIS 529.000 EUR, BEZUGSFREI SOFORT

82216 Malching



ECKDATEN

Objektart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1974
Zustand:	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche:	420 m ²
Wohnfläche:	ca. 158 m ²
Nutzfläche:	ca. 80 m ²
Kaufpreis:	529.000 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. 1816

WEITERE DATEN

Objektart:	Doppelhaushälfte
Etagen:	2
Zimmer:	7
Stellplatz:	1 Außenstellplatz
Bezugstermin:	sofort
Heizungsart:	Ölzentralheizung
Energiekennwert:	115,30 kWh/(m ² *a)

LAGE

Kommen Sie heute mit uns ins beschauliche Malching, einem Ortsteil des beliebten Maisach, mit eigener Haltestelle der S-Bahnlinie S 3. Die heute fast 14.000 Einwohner zählende Gemeinde im Landkreis Fürstentfeldbruck liegt nur 4 km nördlich von der Kreisstadt und nur ca. 25 km westlich von der bayrischen Landeshauptstadt entfernt.

Maisach selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Grund-, Mittel- und Realschule vor Ort, Gymnasien im nebenan gelegenen Fürstentfeldbruck - hier gibt es alles, was das (Menschen-) Herz begehrt.

Für Ihre Freizeitaktivitäten, etwa einen Ausflug in die „Weltstadt mit Herz“, gibt es in Malching / Maisach beste Verkehrsverbindungen. Die in nur 5 Gehminuten erreichbare S-Bahnlinie S 3 fährt in nur 25 Minuten in die Münchner Innenstadt. Beliebte Ausflugsziele wie das nahegelegene S-Seenland mit Ammersee, Starnberger See etc., das Dachauer Vorland oder das Voralpenland sind über die B 471, die A 96 bzw. die A 8 im Handumdrehen zu erreichen.

OBJEKT

Hier in Malching bieten wir Ihnen heute eine gute Gelegenheit in einer familienfreundlichen Lage, d.h. in einer verkehrarmen Sackgasse, in der Natur und doch mit sehr guter Anbindung an die Stadt, zu wohnen. Dabei handelt es sich um eine ca. 158 m² große 7 Zimmer (inkl. DG 9 Zimmer) umfassende, sehr sonnig und ruhig gelegene Doppelhaushälfte auf einem nach Süden ausgerichteten Grundstück. Ein Objekt der 1000 Möglichkeiten.

Das bedeutet: Sonniges Wohnzimmer mit großer Südterrasse, ein weiteres Zimmer, Küche, Abstell-, Speisekammer, Duschbad und WC im Erdgeschoss. Großzügiges Treppenhaus, vier Zimmer, davon eines mit Südbalkon, Bad und Kammer im Obergeschoss, im Keller ein ca. 20 m² großer Hobbyraum, macht zusammen 7 Zimmer.

Zudem gibt es die Möglichkeit, das Dachgeschoss für eine ca. 35 bis 40 m² große Einliegerwohnung (2 Zimmer, Küche, Bad) auszubauen, bedeutet dann über 200 m² Wohnfläche. Oder bauen Sie das Objekt um zum 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung!?!

AUSSTATTUNG

Das in solider Ziegelbauweise im Jahr 1974 errichtete Haus hat eine gute Substanz. Hier lohnt es sich mit „seinen Liebsten“ (Handwerkern) kräftig Hand anzulegen. Wir waren in diesen Tagen für Sie mit „unseren“ Handwerkern im Objekt und haben folgende Größenordnung für eine komplette Renovierung / Sanierung ermittelt. Ca. EUR 150.000.- für Keller, EG und OG und nochmal ca. EUR 50.000.- für den Ausbau des Dachgeschosses. Und schon ist er erfüllt – Der Traum vom eigenen Heim.

ACHTUNG

Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes werden im Frühjahr zwei (Fertighaus-) DHH errichtet. Sie sorgen nochmal für einen besseren Lärmschutz bzgl. der am Haus vorbeifahrenden S-Bahn. Dafür muss die östlich vom Haus gelegene Garage abgerissen werden. Überhaupt sollten Sie beim Erwerb des Hauses noch folgende Kosten berücksichtigen: Ihr Anteil an den Abrisskosten der vorhandenen Garage (ca. EUR 3.000), die Vermessung und damit Teilung des kompletten Grundstückes (ca. EUR 8.000), die neue (Fertig-) Garage (ca. EUR 10.000) und die zu schaffenden Außenanlagen (ca. EUR 3.000), macht zusammen ca. EUR 24.000. Die Gestaltung des Ganzen entnehmen Sie bitte unserem Lageplan. Diese ist natürlich mit unserer Unterstützung und mit den Bauherren des hinteren Doppelhauses abzusprechen.

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.



ANSICHT VON SÜDWESTEN



ANSICHT VON SÜDOSTEN



WOHNZIMMER MIT...



...ESSBEREICH



DUSCHBAD IM ERDGESCHOSS



GROSSZÜGIGER TREPPENAUFANG



EINES DER VIER ZIMMER IM OBERGESCHOSS

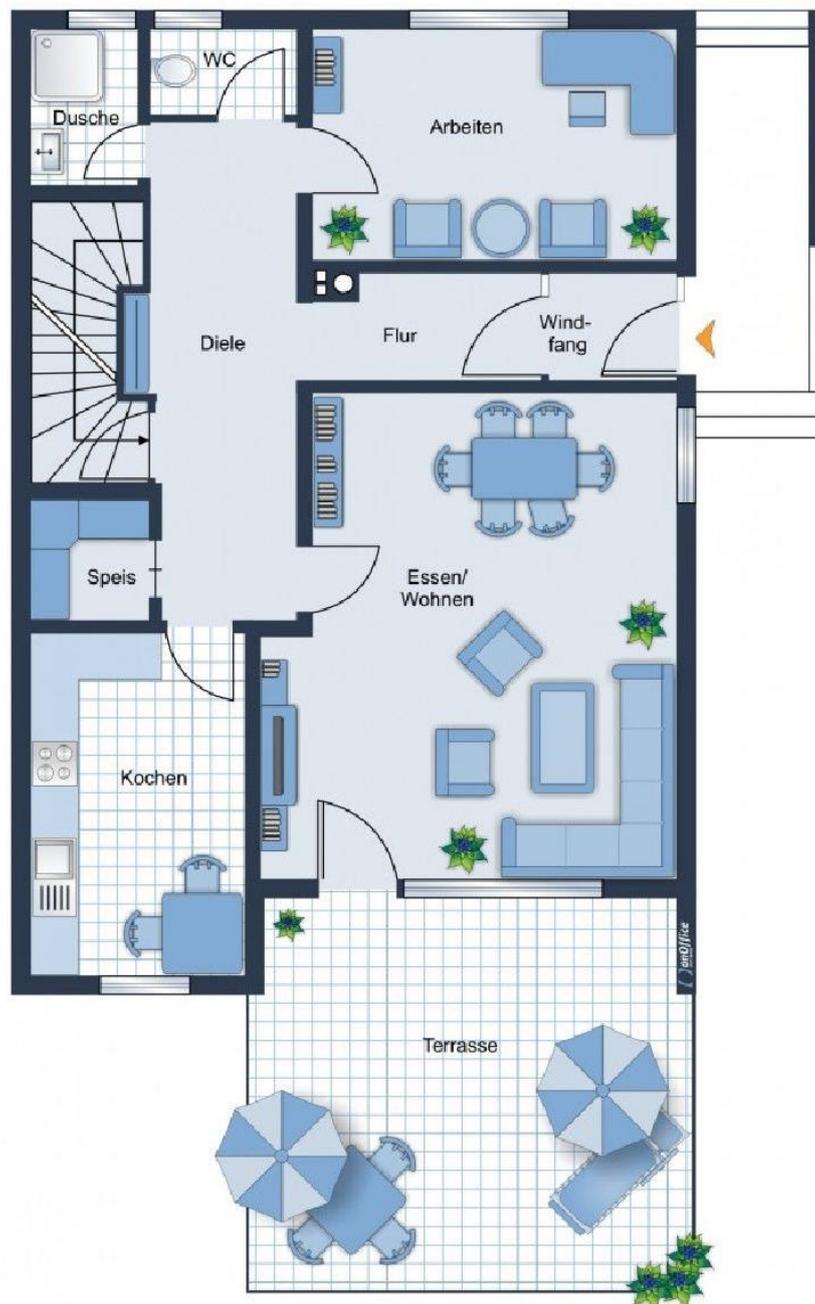


WANNENBAD IM OBERGESCHOSS

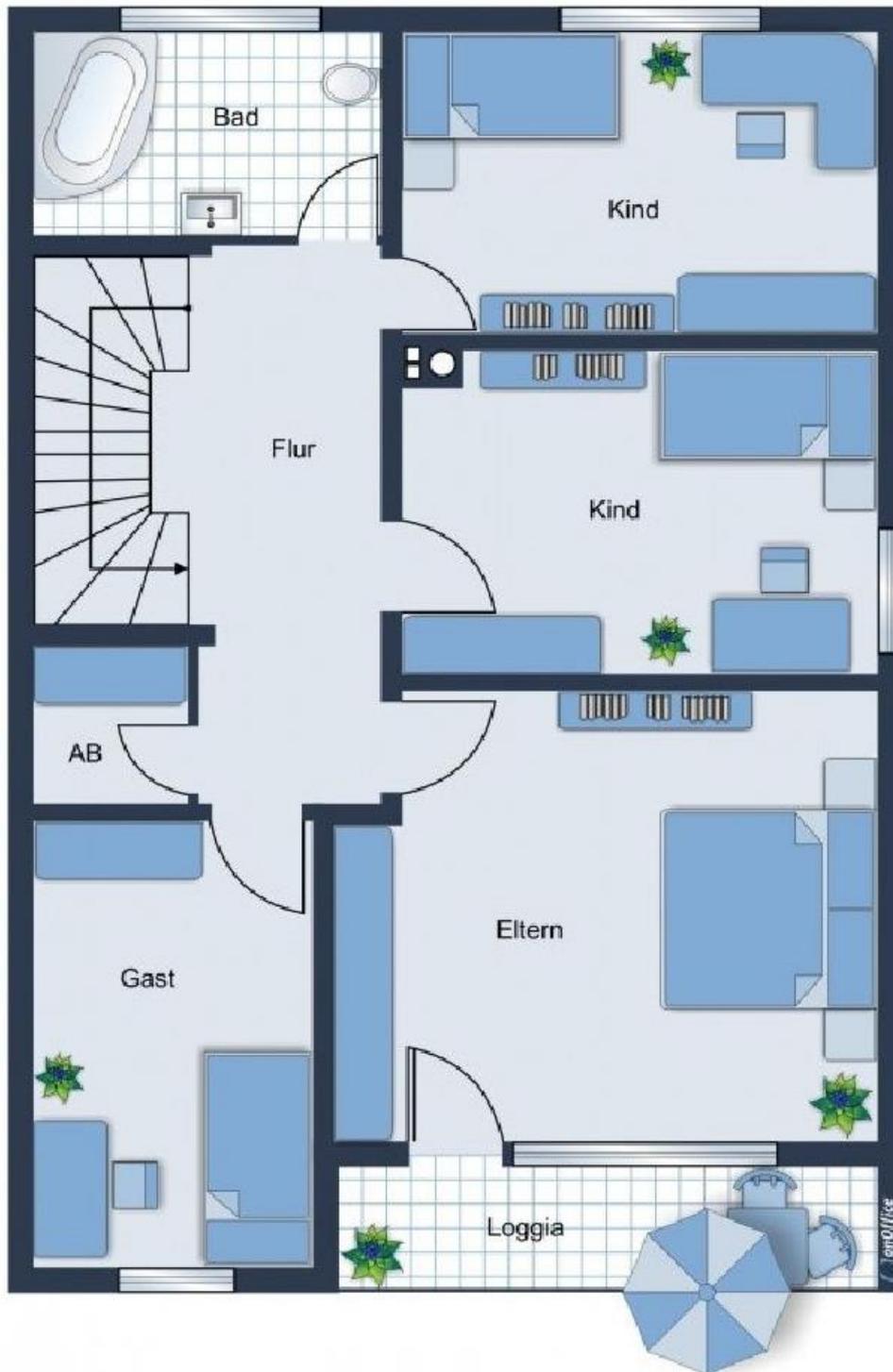
AUFTEILUNGSPLAN



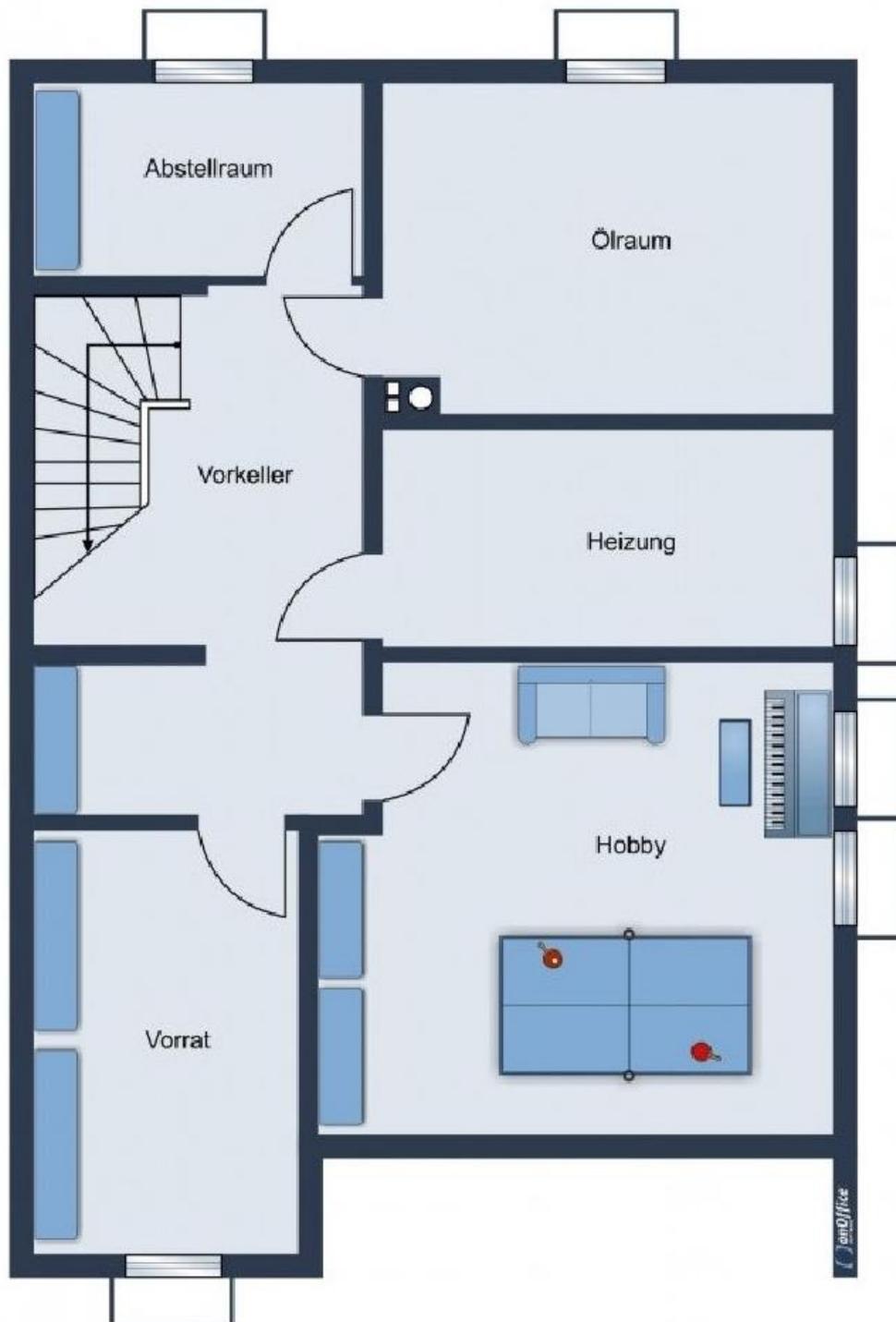
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



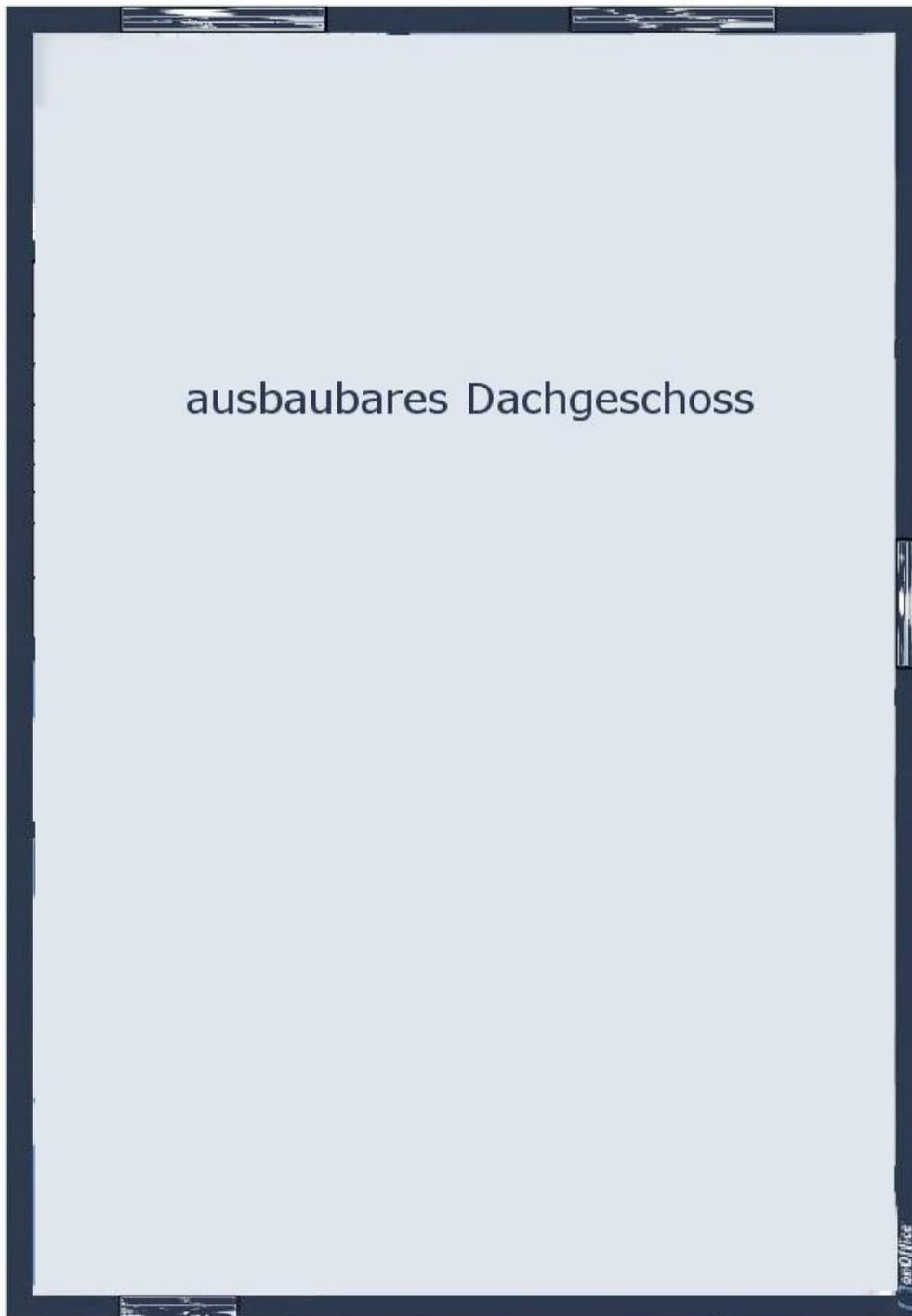
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



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