

ILMBERGER IMMOBILIEN

BEZUGSFREIE RUHIGE 3-ZI.-WHG + 32 M² LAGER-, HOBBYKELLER + 250 M²
GROSSER GARTEN IN OBERMENZING

81247 München-Obermenzing



ECKDATEN

Objektart:	Gartenwohnung
Baujahr:	1965
Zustand:	renovierungsbedürftig
Wohnfläche:	ca. 81 m ²
Nutzfläche:	ca. 53 m ²
Kaufpreis:	€ 489.000,--
	(Gerne leiten wir Ihr Kaufpreisangebot weiter.)
Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.

ANSPRECHPARTNER

Ansprechpartner:	Frau Ilmberger
Telefon:	
Mobil:	0163-2 11 86 87
E-Mail:	info@immobilien-ilmberger.de

Objekt Exposé - Nr. 1802

WEITERE DATEN

Objektart:	Gartenwohnung
Wohngeld mit Heizung:	€ 465,--
Zimmer:	3
Garage:	TG-Einzelstellplatz € 17.500,--
Lager-, Hobbykeller:	€ 32.000,--
Bezugstermin:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Energiekennwert:	Bedarfsausweis 199 kWh
Lärmpegel:	reiner Anliegerverkehr

LAGE

München-Obermenzing, westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing, hat alles. Auf der einen Seite eine sehr gute Infrastruktur mit 5 Gymnasien, 2 Mittel- und Hauptschulen, 2 Realschulen, 8 Grundschulen und einigen in der ganzen Welt bekannten Unternehmen, auf der anderen Seite jede Menge Natur. Somit kommen auch anspruchsvolle Menschen voll auf Ihre Kosten, es bleiben kaum Wünsche offen.

Sehr ruhig in einer reinen Anliegerstraße gelegen gelangen Sie sehr schnell zur A 8 (München-Stuttgart) bzw. zum Autobahnring A 99, Sie haben eine gute Anbindung zur S-Bahnlinie S 2, zum Bus, zu den beliebten Pasing-Arkaden, zum Pasinger Marienplatz mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung an die Flughafen S-Bahnlinie S 8. Zudem ein riesiges Freizeitangebot in „städtischer Natur“.

Last but not least: Das Wasserschloss Blutenburg, das weltbekannte Nymphenburger Schloss, die Würm, die im historischen Ortskern von Obermenzing gelegene St. Georg Kirche, wunderschöne Häuser und Villen in Straßen wie der Alten Allee, der Apfelallee, der Lützow- oder Hofmüllerstraße und natürlich das nahegelegene Westbad werden bei Ihnen, Ihren Freunden und Bekannten stets für ein gutes Lebensgefühl sorgen.

OBJEKTBSCHREIBUNG

Fast 15 Jahre sind wir nun bereits in der Immobilienbranche tätig und es waren immer die Garten- und die Dachterrassenwohnungen, die den „kleinen“ Unterschied ausgemacht haben. Und so sind wir glücklich Ihnen mit unserer hier im Alleinauftrag „echten“ Gartenwohnung mal wieder eine solche „Perle“ anbieten zu können – und das noch dazu im beliebten Obermenzing in einer der ruhigen reinen Anliegerstraßen.

Es ist die Lage, die Lage und nochmal die Lage des Objektes, die gemeinsam mit dem über 250 m² großen im Sondernutzungsrecht befindlichen Ost-Süd-West Garten das „Highlight“ der Wohnung ausmachen. Ein Kellerraum, sogar ein über 30 m² großer Lager- (und / oder) Hobbykeller, ein abgeschlossener TG-Einzelstellplatz in der Tiefgarage und eben dieser große Garten – größer als bei so manchem heute modernen Reiheneck- oder Doppelhaus!!! – runden unser Angebot in der kleinen Wohnanlage nahezu perfekt ab.

AUSSTATTUNG

Ganz wichtig ist uns an der Stelle zu erwähnen, dass es sich bei der 3 Zimmer-Gartenwohnung um ein Objekt handelt bei dem der neue Eigentümer „Hand anlegen wird“. Es sind die Böden, Decken und Wände, die Elektrik, das Bad, die Balkone und der Garten, die nach Modernisierung „rufen“. Zudem wird in diesem Jahr eine Sonderumlage für die Sanierung der Dachterrassen in Höhe von ca. € 12 bis 15.000,- erhoben. Deshalb rufen wir Ihnen an dieser Stelle zu: „Entdecken Sie unsere Perle im Internet oder in der Zeitung, studieren Sie zunächst in aller Ruhe unser Exposé, vereinbaren Sie mit uns Ihre individuelle persönliche Besichtigung zu einem Termin, an dem Sie genügend Muße und Zeit mitbringen, um Ihr neues Zuhause entsprechend zu erleben. Danach fordern Sie bei weiterem Interesse unsere für sie zusammengestellten Unterlagen an.

Und nach dem von Ihnen dann gewonnenen ersten Eindruck kommen Sie gern ein zweites Mal, vielleicht mit Familie, Freunden oder Handwerkern, die Sie bei Ihrer Entscheidung finanziell, seelisch und / oder moralisch unterstützen. Für uns eine Selbstverständlichkeit – Unsere offene und ehrliche Beratung gehört Ihnen!!!

ACHTUNG: Uns ist es wichtig zu erwähnen: Bei uns gibt es KEINE Sammeltermine, KEIN Open-House und KEINE Versteigerung.

Unser Angebot setzt sich wie folgt zusammen:

€ 489.000,- für die Wohnung

€ 32.000,- für den Hobby-, Lagerkeller

€ 17.500,- für den abschließbaren Einzeltiefgaragenstellplatz

€ 538.500,- Gesamtpreis

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



Kleine Wohneinheit



Bevorzugte, ruhige Wohngegend in einer
reinen Anliegerstraße

Großer umlaufender SW-Balkon mit Zutritt in den Garten



Eine idyllische Gartenlaube für gemütliche Stunden





Wohnbereich mit Balkon und Gartenzutritt



Die Küche – Haben Sie gute Handwerker?



Abschließbarer Einzel-TG-Stellplatz

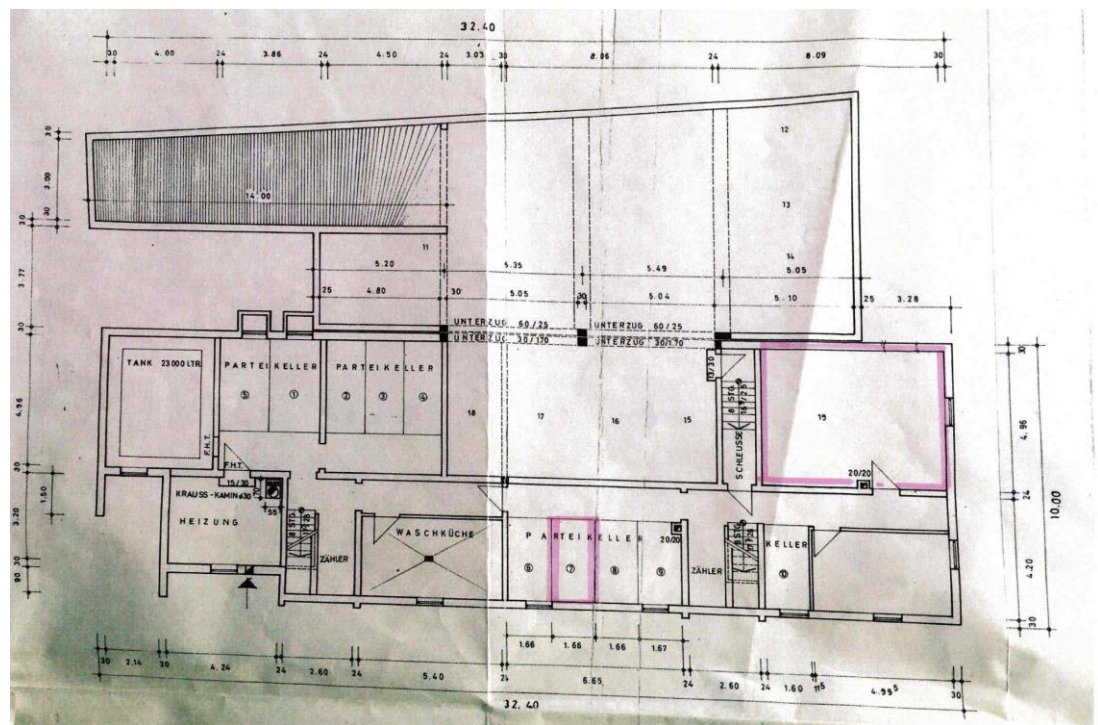
Für die Kleinen – Hier ist an alles gedacht...





Ca. 6m² großes trockenes Kellerabteil

Kellerplan mit 32 m² Hobbykeller



ILMBERGER IMMOBILIEN • Münchner Str.137 • 85774 Unterföhring

Empfängeradresse

April 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

April 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

April 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

April 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*