

CITYNAHES MÜNCHEN-RAMERSDORF

3 ZIMMER-WOHNUNG MIT WOHNKÜCHE UND SW-BALKON WG-TAUGLICHE KAPITALANLAGE – ca. 3% RENDITE

KAUFPREIS 529.000 EUR



ECKDATEN

Objektart: 3 Zimmer-Wohnung mit Wohnküche
Sonstiges: sehr stadtnah
Baujahr: 1954/56
Bezug: nach Vereinbarung

Kaufpreis: 529.000 EUR
Käuferprovision: 3,57% inkl. MwSt.

(Gerne leiten wir Ihr Kaufpreisangebot weiter)

ANSPRECHPARTNER

Ansprechpartner: Herr Stefan Maier
Telefon: 07522 / 9158 - 283
Mobil: 0171 / 11 33 573
E-Mail: info@immobilien-stefanmaier.de

Objekt Exposé - Nr. 2003

WEITERE DATEN

Objektart:	3 Zimmer-Wohnung mit Wohnküche
Etage:	1. Obergeschoss
Etagenzahl:	6
Aufzug:	nein
Balkon:	ja
Wohnfläche:	ca. 79 m ²
Nutzfläche:	ca. 8 m ²
Zustand:	gepflegt an Wohngemeinschaft vermietet
Mieteinnahmen:	16.020 EUR netto/pro Jahr
Wohngeld:	207 EUR (ohne Heizkosten)
Energiekennwert:	123,1 kWh/ (m ² a) Verbrauchsausweis
Heizung:	Gastherme
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	529.000 EUR

LAGE

Die von uns hier im Alleinauftrag angebotene, ideal geschnittene 3 Zimmer-Wohnung mit Wohnküche und Balkon liegt sehr stadtnah in München-Ramersdorf, eingebunden in die Stadtteile München-Obergiesing-Fasangarten und Haidhausen. Aus diesem Gründen ist sie vor allem auch tauglich für eine Wohngemeinschaft.

Das Objekt liegt nur ca. 3 km entfernt von der Isar, 4,5 km entfernt vom Münchner Marienplatz und ist nur ca. 3 km vom weitläufigen Perlacher Forst entfernt. Zum Giesinger Bahnhof laufen Sie nur 10 Minuten. Dort erreichen Sie die S-Bahnlinien S3 und S7, bzw. die U-Bahnlinien U2, U7 und U8. Die Bushaltestellen der Linien 145 und N75 liegen quasi vor Ihrer Haustür. Das bedeutet eine hervorragende Erreichbarkeit der Münchner City und auch vom nahegelegenen Ostbahnhof. Von dort geht's mit der S-Bahnlinie S8 zum Hauptbahnhof oder zum Flughafen. Durch die unmittelbare Nähe zum Mittleren Ring und dem Autobahnring A 99 sind auch die Möglichkeiten mit dem Auto nach Süden in Richtung Salzburg und Garmisch, nach Westen in Richtung Augsburg und Stuttgart oder nach Norden in Richtung Ingolstadt und Nürnberg zu kommen, bestens gegeben.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Apotheke, sogar das nahegelegene Ärztezentrum im Fasangarten decken alle Bedürfnisse für den täglichen Bedarf sehr gut ab. Besonders erwähnen möchten wir an dieser Stelle das große Schulzentrum im Fasangarten mit Grund-, Haupt- und Berufsschule, welches durch die Erweiterung der Europäischen Schule in den vergangenen Jahren sehr an Bedeutung gewonnen hat und die familienfreundliche Infrastruktur noch weiter verbessert hat.

OBJEKT

Das im Jahr 1954 in konventioneller Ziegelbauweise errichtete Objekt umfasst 60 Wohnungen mit 5 Hauseingängen. Da die seit vielen Jahren tätige Hausverwaltung direkt im Objekt Ihre Büros hat, können Sie ganz sicher davon ausgehen, dass sowohl die Häuser, der Innen- und der Garagenhof stets in einem äußerst gepflegten Zustand sind. Auch die Tatsache, dass Renovierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren fast immer aus der Instandsetzungsrücklage getätigt worden sind, unterstreicht das gute Miteinander in der Wohnanlage. Hier wird auf alles geachtet, das Gemeinschaftseigentum gehegt und gepflegt und stets notwendige Dinge erledigt – Nicht mehr und nicht weniger!

AUSSTATTUNG

In unserer Wohnung sind wie im gesamten Gebäude die ursprünglichen Holzfenster in den 80er Jahren gegen doppelt isolierte weiße Kunststofffenster ausgetauscht worden. Eine Modernisierung der Böden, Wände und Decken, insbesondere des Bades (mit Badewanne und Platz für die Waschmaschine), der Elektrik, der Gastherme und der Küche fand durch den jetzigen Eigentümer im Jahr 2011 statt.

Das bedeutet, dass Sie entweder durch Übernahme der Mieter-Wohngemeinschaft oder nach einer von Ihnen auszusprechenden Eigenbedarfskündigung mit wenig Aufwand und Kosten Ihr neues Zuhause übernehmen können.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil, sogar ein eigener Speicher und natürlich auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradkeller, Innenhof, Spielplatz und Trockenraum.

SONSTIGES

Alle Objektdaten wurden uns vom Eigentümer und von der Hausverwaltung übermittelt. Wir übernehmen für diese keine Haftung. Sie kaufen die Wohnung wie von Ihnen besichtigt.

ACHTUNG Wegen der Corona-Krise und der damit in Zusammenhang stehenden Kontaktbeschränkung werden wir Ihnen

1. mit dieser E-Mail das Exposé mit der genauen Angabe der Lage (Adresse) senden
2. bitte machen Sie sich im ersten Schritt einen persönlichen Eindruck von der Lage und der Immobilie von außen
3. wenn Ihnen Lage und Immobilie gefallen, senden wir Ihnen die kompletten Unterlagen zum Objekt
4. entsprechen die Unterlagen Ihren Vorstellungen und Ihrem Finanzierungsrahmen...
5. ...würden wir Ihnen die Wohnung gern in einer persönlichen, individuellen Einzelbesichtigung zeigen

Wir möchten Sie, die Mieter und uns selbst auf keinen Fall irgendeiner Ansteckungsgefahr aussetzen.

Wir freuen uns auf Sie und bitten Sie um Verständnis für obige Vorgehensweise! Unsere Beratung gehört Ihnen!

MAKLERPROVISION

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma STEFAN MAIER IMMOBILIEN eine Maklerprovision von Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Bildergalerie



Blick aus Südwesten



Blick aus Südosten



Blick aus Westen



Innenhof



Großzügiger Flur mit Laminatboden

Wohnküche mit Einbauschränken und Fenstern



STEFAN MAIER IMMOBILIEN

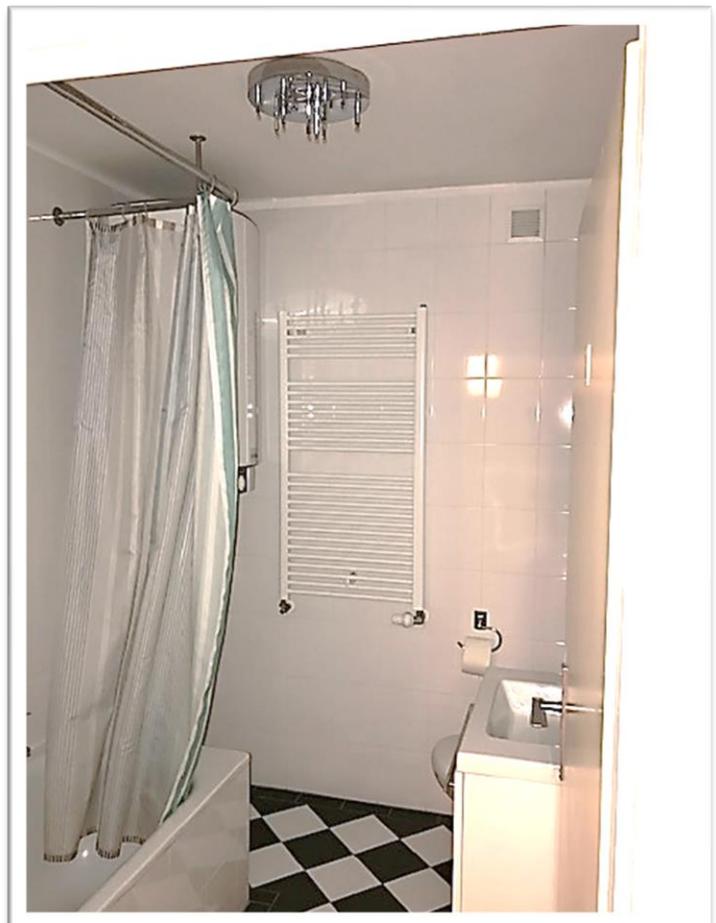


Helle Wohnküche mit Essplatz





Modernisiertes Bad mit Handtuchheizkörper, Badewanne und Platz für die Waschmaschine





Zimmer 1 (ca. 19 m²) mit Laminatboden, modernem Heizkörper und Balkon



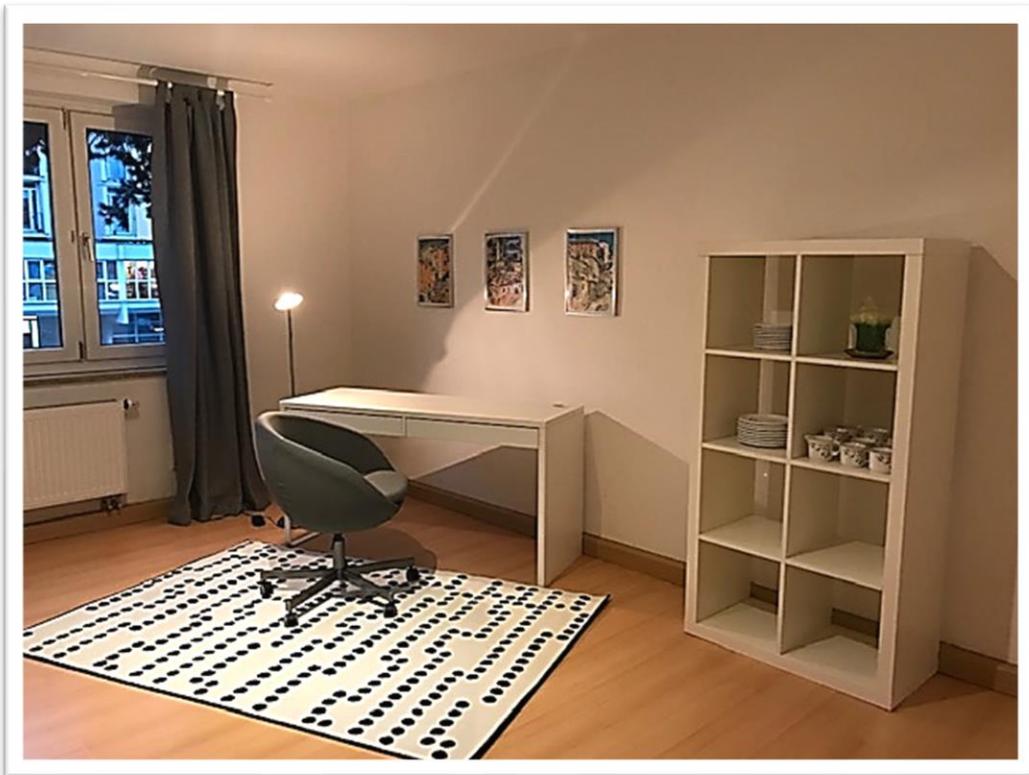


Zimmer 2 (ca. 21 m²) mit Laminatboden





Zimmer 2 mit Fenster nach Westen

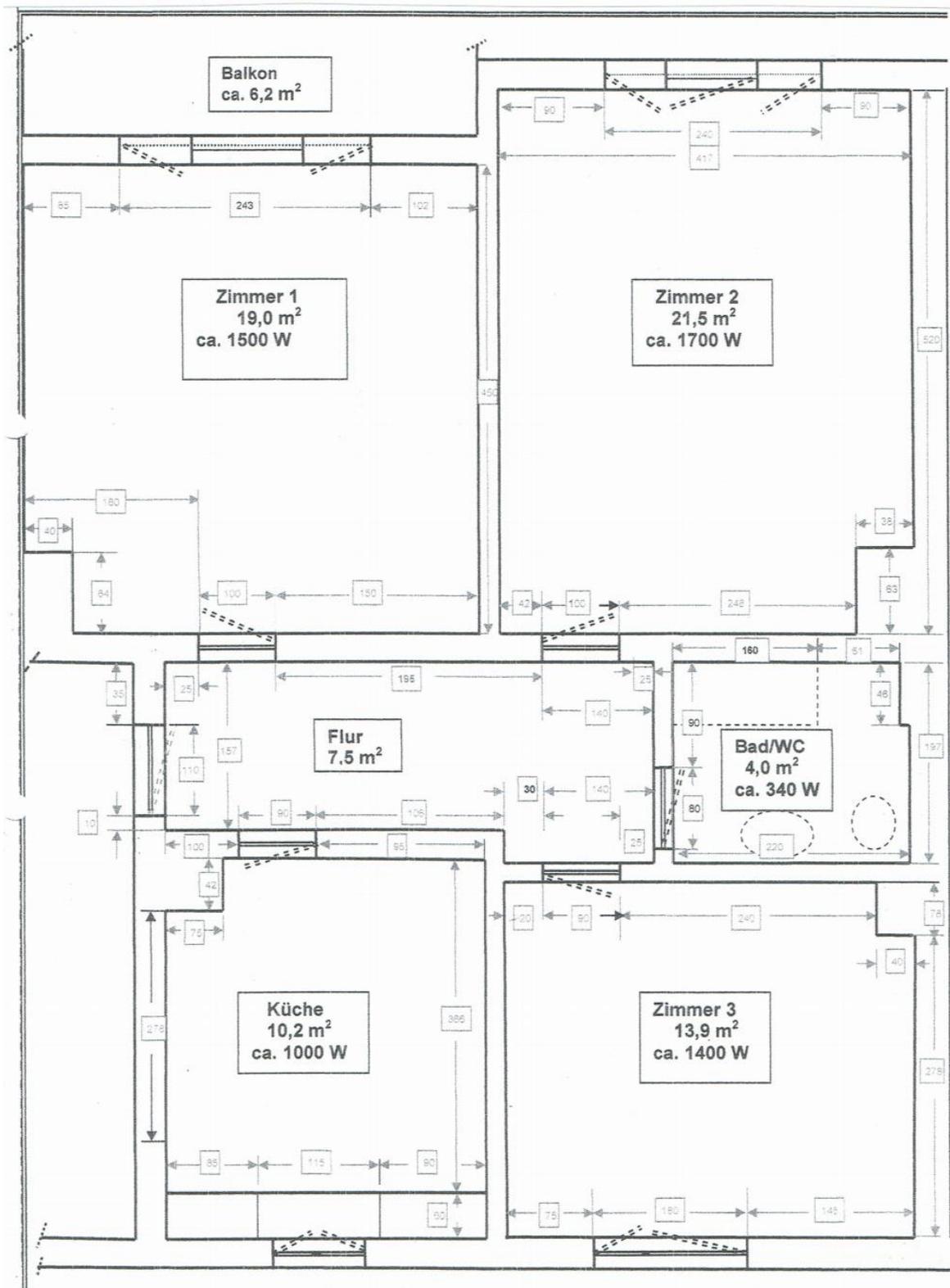




Zimmer 3 (ca. 14m²) mit Laminatboden und Fenster nach Osten



GRUNDRISS



15. Mai 2020

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

STEFAN MAIER IMMOBILIEN

15. Mai 2020

WIDERRUFSBELEHRUNG bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

Auftragnehmer: **STEFAN MAIER 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:

STEFAN MAIER IMMOBILIEN
Stefan Maier
Spatzenhalde 5/1
88239 Wangen im Allgäu
Tel.: 07522 / 9158 - 283
Mobil: 0171 / 11 33 573
E-Mail: info@immobilien-stefanmaier.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.

STEFAN MAIER IMMOBILIEN • SPATZENHALDE 5/1 • 88239 WANGEN IM ALLGÄU

Empfängeradresse

15. Mai 2020

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

15. Mai 2020

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:

STEFAN MAIER IMMOBILIEN
Stefan Maier
Spatzenhalde 5/1
88239 Wangen im Allgäu
Tel.: 07522 / 9158 - 283
Mobil: 0171 / 11 33 573
E-MAIL: info@immobilien-stefanmaier.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*