

**MÜNCHNER WESTEN – NEUAUBING**  
ÜBERAUS PRAKTISCH GESCHNITTENE 3 ZIMMER-WOHNUNG  
IN KLEINER RUHIGER WOHNANLAGE

GROSSER SÜDBALKON, SEPARATES WC, ABSTELLRAUM, GROSSER KELLER

KAUFPREIS EUR 498.000



**ECKDATEN**

Objektart: 3 Zimmer-Wohnung  
Baujahr: 1982  
Balkon: mit Südausrichtung  
Zustand: teilrenoviert  
Wohnfläche: ca. 83 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 22 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 498.000 EUR  
Käuferprovision: 3,57% inkl. MwSt.

(Gerne leiten wir Ihr Kaufpreisangebot weiter.)

**KONTAKT**

Ansprechpartner: Frau Ilmberger  
Telefon: 089 / 21 08 75 79  
Mobil: 0163 / 211 86 87  
E-Mail: [info@immobilien-ilmberger.de](mailto:info@immobilien-ilmberger.de)

Objekt Exposé - Nr. 2005

## WEITERE DATEN

Objektart:	3 Zimmer--Wohnung mit Südbalkon
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Wohneinheiten:	24
Stellplatz:	Tiefgaragen Einzelstellplatz
Wohngeld:	433 EUR
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Energiekennwert:	144,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Bezugstermin: nach Absprache

### Kaufpreis

Wohnung:	498.000 EUR
Stellplatz:	15.000 EUR
Gesamt:	513.000 EUR

## LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene, sehr ruhig gelegene 3 Zimmer-Wohnung liegt im Münchner Westen, genauer gesagt in Neuaubing unweit des Westkreuzes. Der Stadtteil Neuaubing erfreut sich in den vergangenen Jahren lagebedingt immer größerer Beliebtheit.

Seit des vor wenigen Jahren abgeschlossenen Ausbaus des Autobahnringes A 99 erreichen Sie sehr schnell die Autobahn A 8 nach Augsburg und Stuttgart, die A 96 ins „5 Seen-Land“, nach Landsberg/Lech und nach Lindau am Bodensee, aber auch die A 95 nach Garmisch.

Durch die günstige Lage zur S-Bahn-Station „Westkreuz“ geht's mit den Linien S 6 an den Starnberger See, mit der S 8 zum Hauptbahnhof und zum Flughafen. Zudem sind Sie mit der S-Bahnlinie S 4 und diversen Busverbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens versorgt. Somit gelangen Sie in sehr kurzer Zeit in die Münchner Innenstadt und zum Pasinger ICE-Bahnhof.

Am bereits angesprochenen Westkreuz finden Sie ein Einkaufszentrum für die Dinge des täglichen Bedarfs, in den erst vor wenigen Jahren errichteten modernen „Pasing-Arkaden“ und am Pasinger Marienplatz finden Sie Restaurants für jeden Geschmack und Geldbeutel, jede Menge Fachärzte, das Pasinger Krankenhaus, Kindertagesstätten, Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie zwei Gymnasien.

Zum Schluss noch ein paar Gedanken zu möglichen Freizeitaktivitäten: Die nahegelegene Würm, das wunderschöne Schloss Blütenburg, das weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Schloss Nymphenburg mit dem Botanischen Garten und last but not least das „5 Seen-Land“ mit Ammer-, Pilsen-, Starnberger-, Wesslinger- und Wörthsee, aber auch der nahegelegene Langwieder See lassen keine Wünsche offen.

## OBJEKTbeschreibung

Die gesamte Wohnanlage macht einen sehr gepflegten Eindruck. Entscheiden Sie selbst, ob Ihnen die unserer Meinung nach, gute Lage entspricht.

Am Haus wurden in all den Jahren stets alle notwendigen Instandhaltungen vorgenommen. Nun wurden im Frühjahr dieses Jahres zum ersten Mal für die Dachsanierung, trotz eines gut gefüllten Rücklagenkontos, Sonderumlagen beschlossen. Hier werden auf jeden Eigentümer ca. EUR 50.000 zukommen, ein Betrag, der entweder noch vom derzeitigen Eigentümer übernommen wird oder den wir vom Kaufpreis abziehen und damit vom neuen Eigentümer Ende des Jahres zu zahlen ist.

## AUSSTATTUNG

Da es sich bei unserer Wohnung um eine Raucherwohnung handelt gilt: Der neue Eigentümer wird ganz sicher gründlich renovieren! Wände, Decken und vielleicht sogar die Böden warten auf Erneuerung. Zur Wohnung gehört ein außergewöhnlich großer Kellerraum und in der Tiefgarage ein gut erreichbarer Einzelstellplatz.

Drum: Entdecken Sie unsere ideal geschnittene Wohnung im Internet und / oder in der Zeitung, fordern Sie unser aussagekräftiges Exposé an, vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin. (ACHTUNG: Dienstag, Donnerstag und Samstag sind unsere bevorzugten Besichtigungstage). Kommen Sie und machen sich einen ersten persönlichen Eindruck, studieren Sie die üblichen Unterlagen der Eigentümergemeinschaft, kommen Sie gern ein zweites Mal mit Menschen Ihres Vertrauens, prüfen Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten, überlegen Sie und entscheiden Sie sich. Unsere Beratung gehört Ihnen! Wir freuen uns auf Sie!

Ganz w i c h t i g: Auf Grund unserer langjährigen Immobilitätigkeit in München haben wir natürlich gute Kontakte zu fachlich sehr guten und vor allem sehr zuverlässigen Handwerkern, die wir Ihnen bei Bedarf gerne vorstellen. Das sind Elektriker, Sanitär- und Heizungsfachleute, Maler, Trockenbauer, Bodenleger, alles bodenständige Menschen. Sprechen Sie uns gerne an!

**!!! K e i n e Sammeltermine und schon gar k e i n e Versteigerung !!!**

## SONSTIGES

Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer und der Hausverwaltung übermittelt. Wir übernehmen keine Haftung für die Objektdaten und den Zustand der Wohnanlage bzw. der Wohnung. Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind stets ca. Werte.

## MAKLERPROVISION

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

**BILDERGALERIE**



Zugang zur Wohnanlage mit Abfahrt zur Tiefgarage



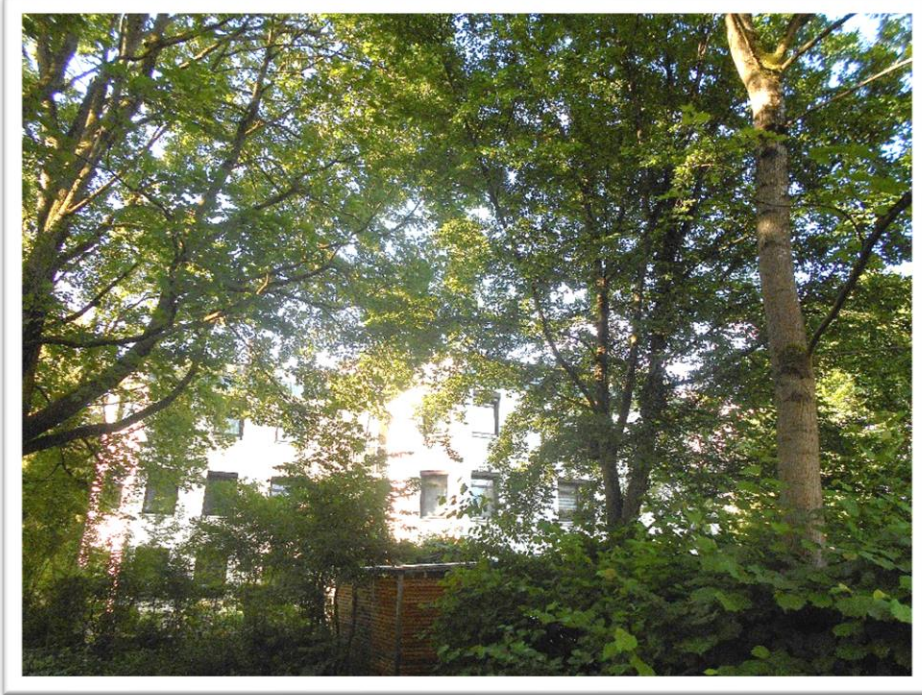


Hausansicht von Nordosten

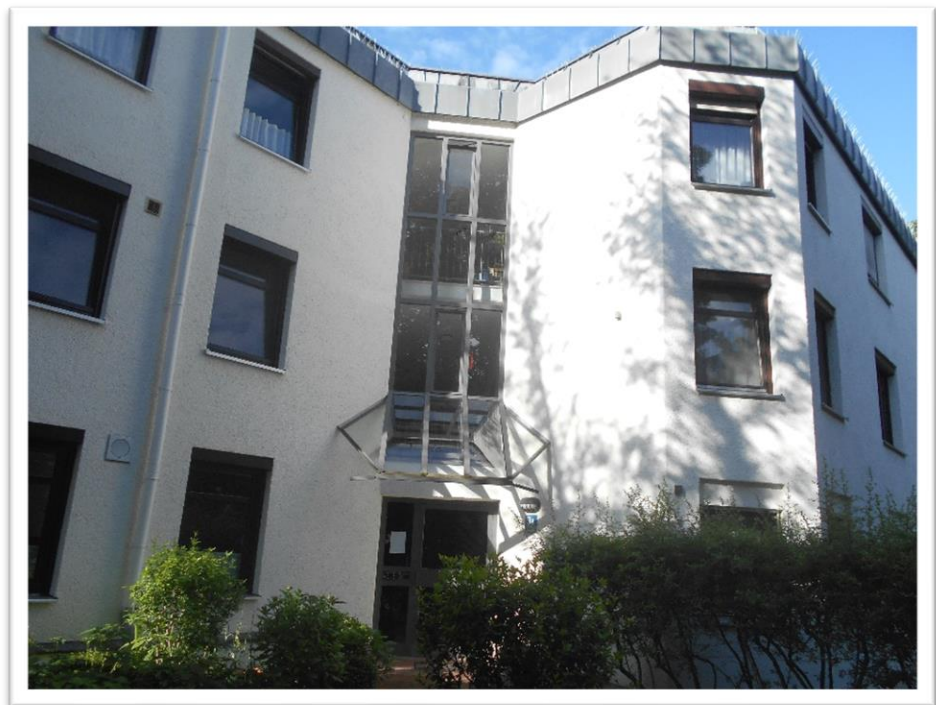


Grün, grün, grün...

...grün soweit das Auge reicht

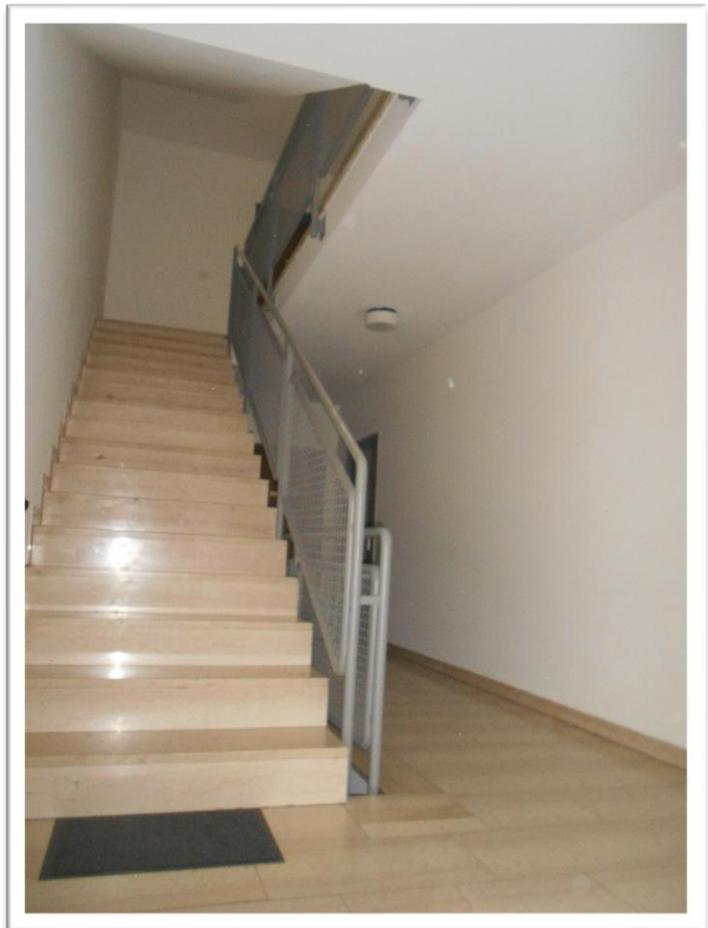


Hauseingang





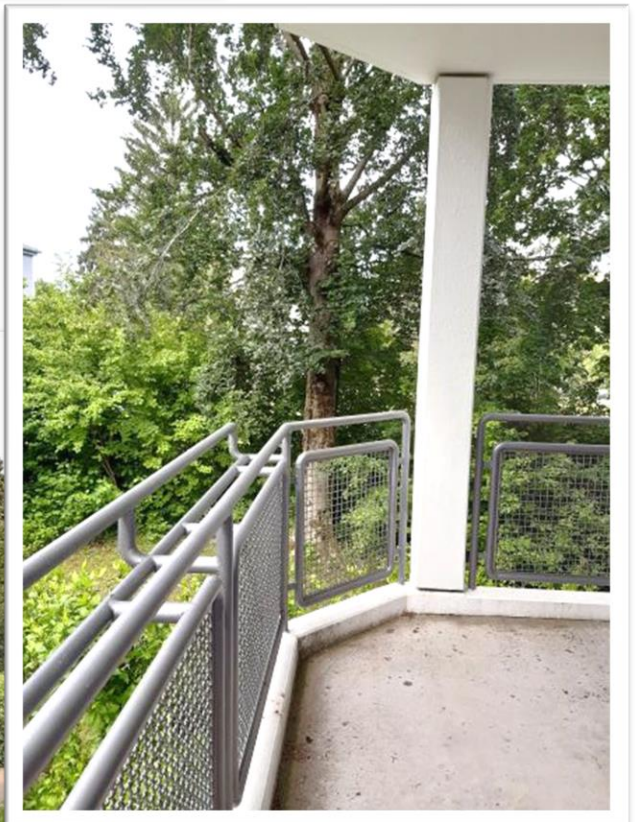
Briefkastenanlage – im gepflegten Treppenhaus





Wohnzimmer mit Südbalkon – den ganzen Tag Sonne

Blick in die Nachbarschaft

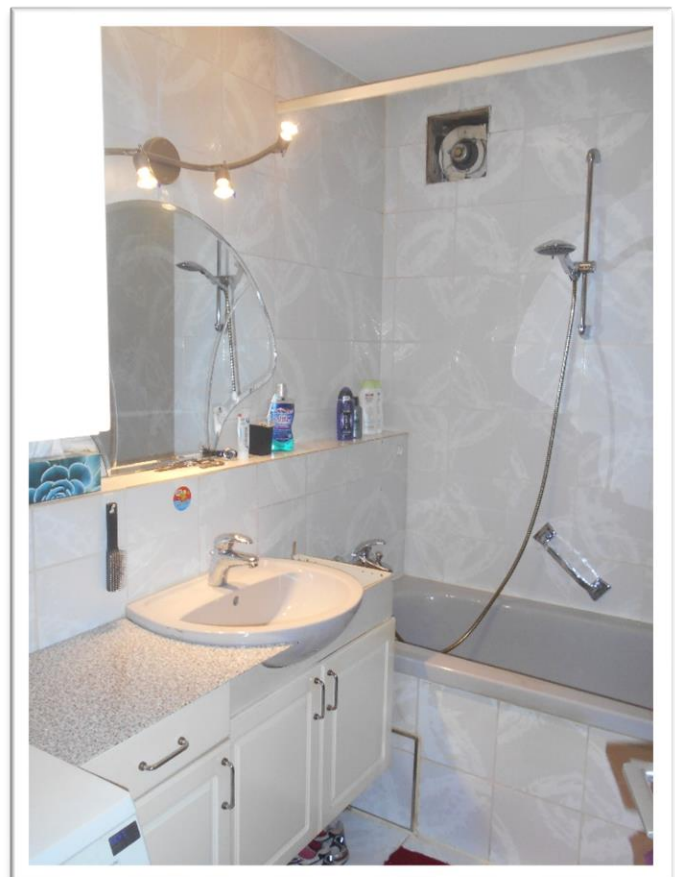


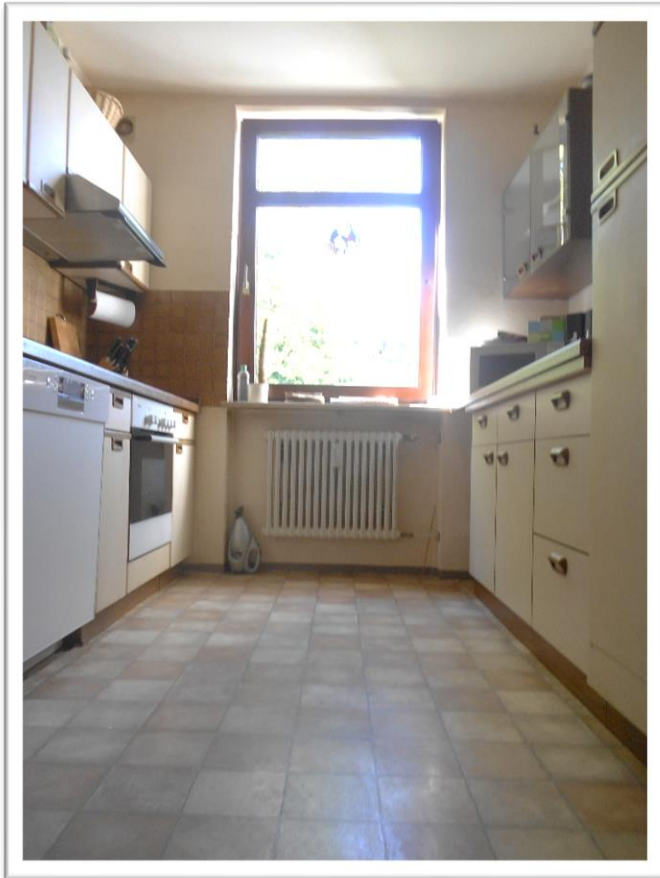




Helles Schlafzimmer

Modernisiertes Bad mit Wanne





(Einbau)- Küche



Hausansicht von Südwest



Spielplatz im Innenhof mit Blick auf die Anlage



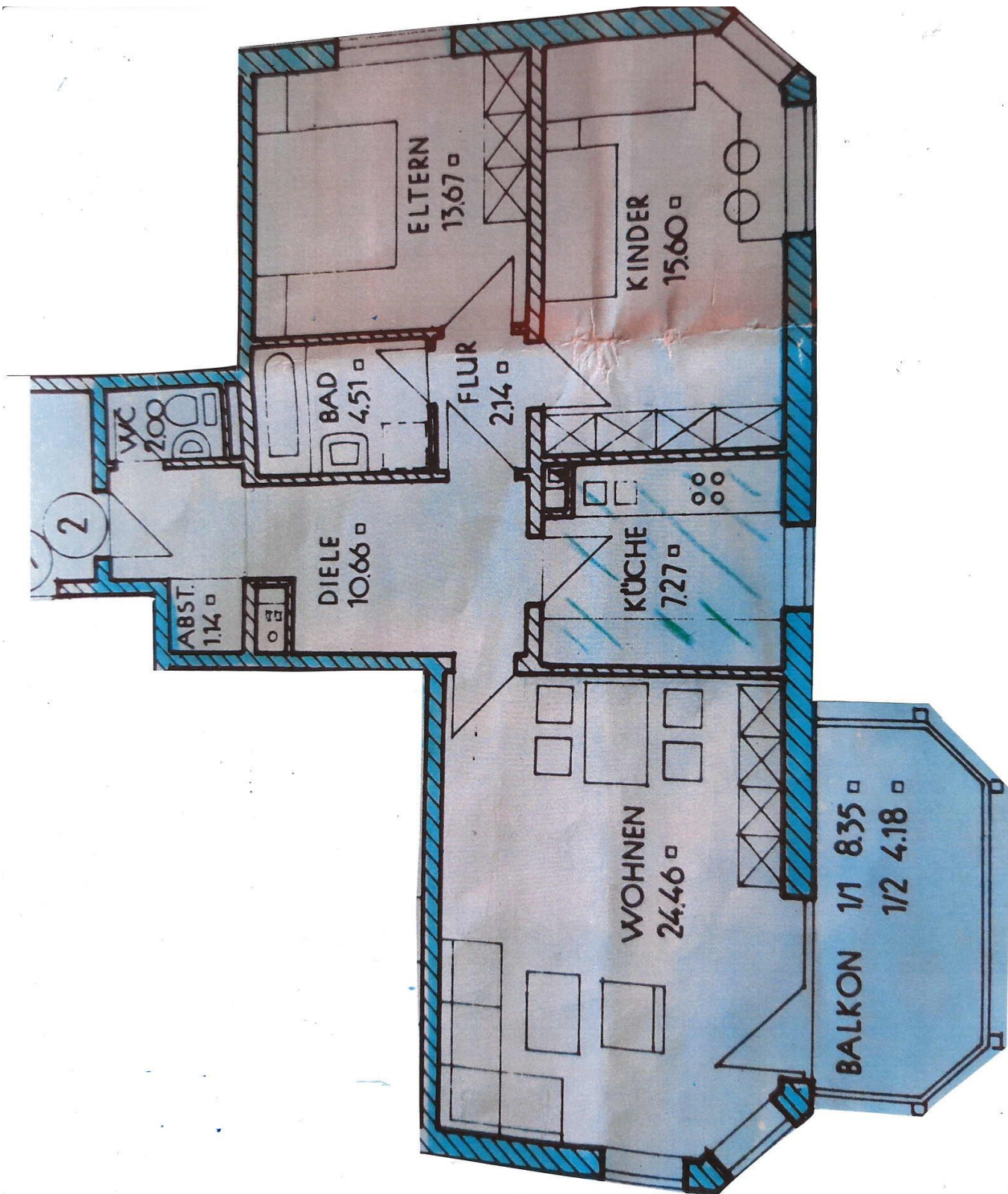


Mülltonnenhaus (2019 erneuert)



Einzel Tiefgaragenstellplatz

**GRUNDRISS**



ILMBERGER IMMOBILIEN • Münchner Str.137 • 85774 Unterföhring

Empfängeradresse

15. Juli 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

ILMBERGER IMMOBILIEN

15. Juli 2020

**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

15. Juli 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. Juli 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:**

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)

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*