

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi- Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Scout-ID: 143271205
Objekt-Nr.: 2309-01

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Wohnungstyp: | Terrassenwohnung |
| Nutzfläche ca.: | 36,00 m ² |
| Etage: | 0 |
| Etagenanzahl: | 3 |
| Schlafzimmer: | 2 |
| Badezimmer: | 1 |
| Keller: | Ja |
| Balkon/Terrasse: | Ja |
| Personenaufzug: | Ja |
| Einbauküche: | Ja |
| Objektzustand: | Neuwertig |
| Baujahr: | 2009 |
| Qualität der Ausstattung: | Gehoben |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Wesentliche Energieträger: | Erdgas leicht |
| Bezugsfrei ab: | sofort |
| Garage/Stellplatz: | Tiefgarage |
| Anzahl Garage/Stellplatz: | 1 |
| Stufenloser Zugang: | Ja |



Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien

Frau Beate Ilmberger

E-Mail: info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de

Tel: +49 89 21087579

Mobil: +49 163 2118687

Fax: +49 89 99548651

Web: <http://www.immobilien-ilmberger.de>

| | |
|---|---------------|
| Hausgeld: | 768,00 EUR |
| Garage/Stellplatz-Kaufpreis: | 30.000,00 EUR |
| Provision für Käufer: | 2,38 % |
| Verkäufer und Käufer zahlen je 2,38 % incl. MwSt. Provision vom beurkundeten Kaufpreis. | |

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Wie oben bereits betont wurde unsere hier im Alleinauftrag angebotene ERBPACHT-Gartenwohnung im Jahr 2009 im Rahmen eines komplett neu durchdachten großzügigen Wohnen-Leben-Arbeiten-Konzeptes von einem der hochwertigen Münchner Bauträger errichtet. Die Wohnung liegt in einem der nur 2-stöckigen hochmodernen Mehrfamilienhäusern. Beim Zustand sprechen wir über "absolut neuwertig, hochwertig ausgestattet" und somit: Entdecken - Besichtigen - Rechnen - Entscheiden - Selbst Nutzen oder Vermieten.

Gerade Letzteres ist, weil man(n) und frau Erbpachtobjekte 30 bis 40 % günstiger erwerben, hochinteressant. Sie erreichen Renditen, die sich sehen lassen können. Ein durch eine großzügige Eingangsdiele und die offene in den Wohnraum so gut wie integrierte schicke Einbauküche erreichbarer großer Wohn-, Essbereich mit Zugang auf die Südwest-Terrasse, ein durch große Fensterflächen helles Schlafzimmer und ein ebenso helles Arbeits- bzw. Kinderzimmer werden auch Sie sofort begeistern. Zudem das tolle Wohlfühl-Badezimmer und der im Souterrain komplett ausgebaute für Gäste o.ä. geschaffene 30 m² große Hobbyraum werden auch bei Ihnen sofort gemütliche Wohnstimmung aufkommen lassen.

Ausstattung:

Wie nun schon mehrfach angesprochen ist unsere Garten-Terrassen-Wohnung sehr gut ausgestattet. Hier wurde an nichts gespart. Die mit allem was das Herz begehrt moderne Einbauküche mit praktischer Essbar, das mit 2 Waschbecken, Badewanne, separater Dusche, großem Fenster und schicken Fliesen ausgestattete Badezimmer, weiße Türen und hochwertiger Parkettboden lassen garantiert keine Wünsche offen. Dazu die überdachte Terrasse, der kleine Garten, ein trockener Kellerraum, der pikobello gepflegte Trockenraum, das helle Treppenhaus und der Einzel-Tiefgaragenstellplatz runden unser Angebot für Sie und Ihre Liebsten nahezu perfekt ab. Drum entdecken Sie unser Angebot im Internet oder in der Zeitung, lassen Sie sich unseren aussagekräftigen Unterlagen schicken, machen Sie sich ein Bild von der (Mikro-) Lage, vereinbaren Sie Ihren individuellen persönlichen Besichtigungstermin - wir machen keine Sammelbesichtigungen - rechnen Sie "alles" durch, kommen Sie gern ein zweites Mal und entscheiden Sie sich danach. Unsere Beratung gehört Ihnen!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Einbauküche mit hochwertigen Elektro-Geräten
- Badunterschrank
- Duschtrennwand

Fliegengitter in Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad
- Sichtschutz auf der Terrasse (aus 2022)

Im monatlichen Hausgeld, derzeit € 768,- ist der Erbpachtzins in Höhe von € 250,-/Monat (jährlich € 3.000,-) und Rücklagen in Höhe von € 50,65/Monat enthalten.

Lage:

Mitten im 2009 hochinteressant gestalteten Bajuwarenpark liegt unsere im Erbbaurecht zu verkaufende tolle 3 Zimmer-Wohnung (mit kleinem Gartenanteil und plus Hobbyraum) in einer ruhigen reinen Anliegerstraße. Grün, grün, überall grün hat diese Lage unsere Meinung nach ganz sicher das Prädikat "idyllisch gelegen und mit interessanter Infrastruktur doch verkehrstechnisch gut angebunden" verdient. Und das wegen Ihrer Nähe an einem Grünstreifen, der sich von Waldtrudering über die Gartenstadt Trudering nach Berg am Laim und schließlich ins weit über die Stadtgrenzen der "Weltstadt mit Herz" bekannte Haidhausen erstreckt.

Hier ist alles aber auch wirklich alles für Sie und Ihre Liebsten zu Fuß oder mit dem Radl in wenigen Minuten erreichbar. Ob Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Metzgereien, Cafes, Supermärkte oder oder oder - alles "um die Ecke". Ob die Riem-Arcaden, der weitläufige Ostpark mit dem Michaeliabad, der Perlacher Forst oder auch das Gelände der Bundesgartenschau - alles auf "stillen Pfaden" zu "erobern". Sportanlagen, Kindergärten und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe. Es ist müßig in diesem überaus beliebten Stadtteil Münchens zu betonen, dass natürlich in Sachen Bus-, S- und U-Bahn- und Auto so gut wie alles möglich ist.

Sonstiges:

Sie kaufen hier eine Immobilie NICHT ABER DAS GRUNDSTÜCK, AUF DEM DAS HAUS STEHT. Der Erbpachtgeber bekommt jeden Monat einen Erbpachtzins (derzeit € 3.000,-/Jahr = € 250,-/Monat), der alle 3 Jahre anhand des Lebenshaltungsindex angepasst wird.

Am Ende der Laufzeit (seit 07.12.2005 – 06.12.2085) also nach 80 Jahren fällt der Immobilienbestand an den Erbpachtgeber zurück. Der Eigentümer, dem dann die Wohnung gehört, bekommt eine Entschädigung von 70 % des Immobilienwertes (also was die Wohnung + Tiefgarage OHNE GRUNDSTÜCK) im Jahr 2085 wert ist (Gutachten). Die Wohnung ist dann im freien, leeren, besenreinen Zustand an den Erbpachtgeber zurückzugeben.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

€ 549.000,- für die Wohnung
+ € 30.000,- für den Tiefgarageneinzelstellplatz
= € 579.000,- Gesamtkaufpreis + Kaufnebenkosten

Weitere Vorgehensweise wenn Sie an unserem Angebot interessiert sind:

1. Anforderung des Exposé
2. Sie machen sich ein persönliches Bild von der Lage (bitte keinen Kontakt zu den Bewohnern des Hauses aufnehmen und bitte auch das Grundstück nicht betreten),
3. Sie fordern bei uns die Unterlagen zu dieser Immobilie an.
4. Sie vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin
5. Kaufentscheidung mit Abgabe einer Finanzierungsbestätigung bzw. eines Kapitalnachweises
6. Organisation eines zeitnahen Notartermines

Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer und der Hausverwaltung übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten, den Zustand des Hauses/der Wohnung, also der Immobilie. Die angegebene mögliche Wohn-

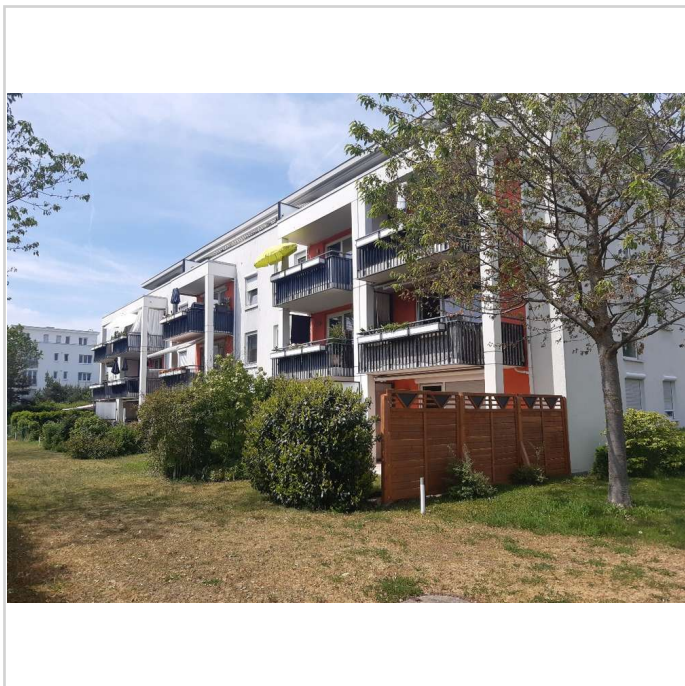
ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



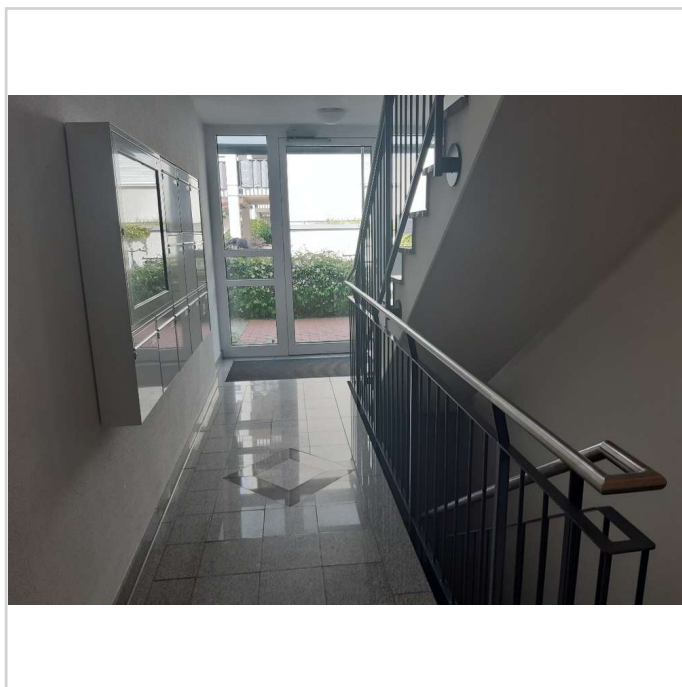
81825 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

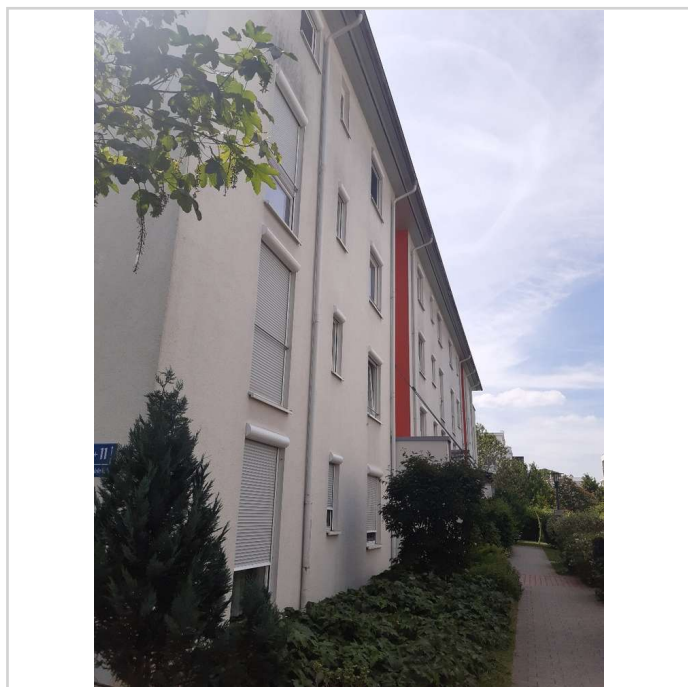
und Nutzfläche stellt, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.



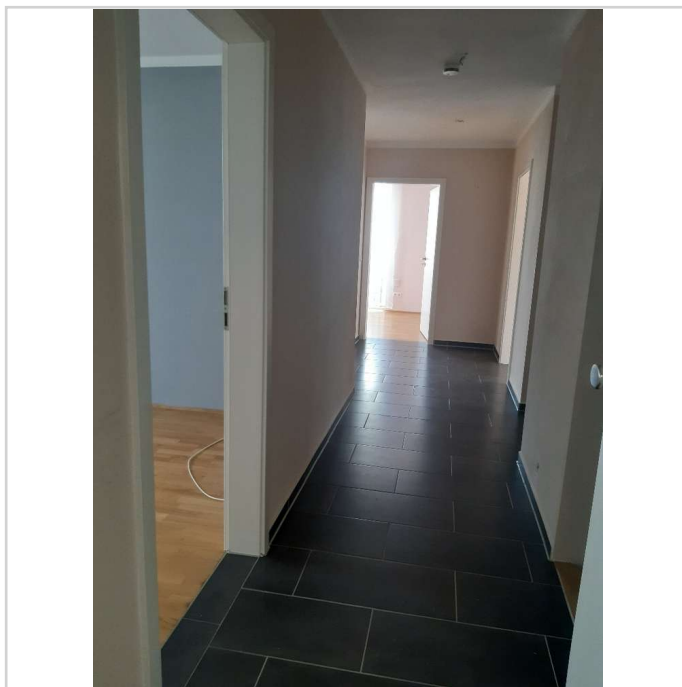
Hausansicht von Südwesten



Gepflegtes Treppenhaus



Zugang zum Haus aus Norden



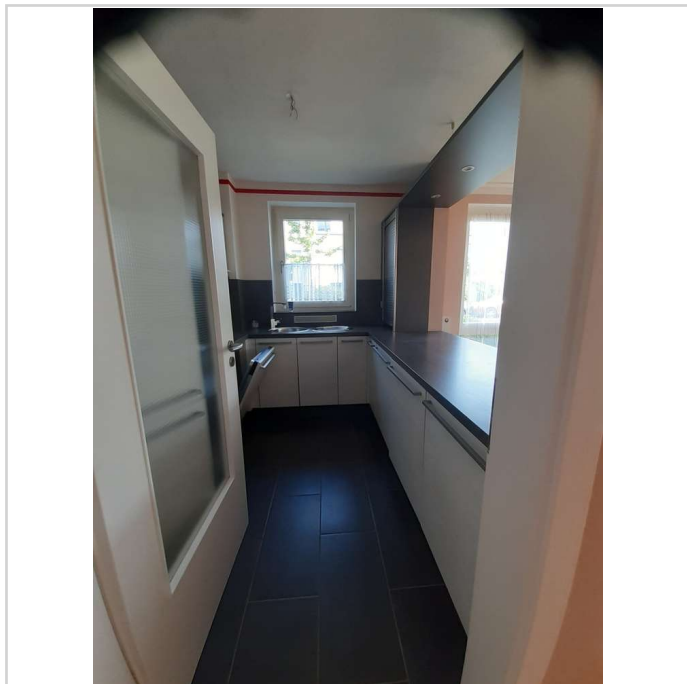
Diele

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark

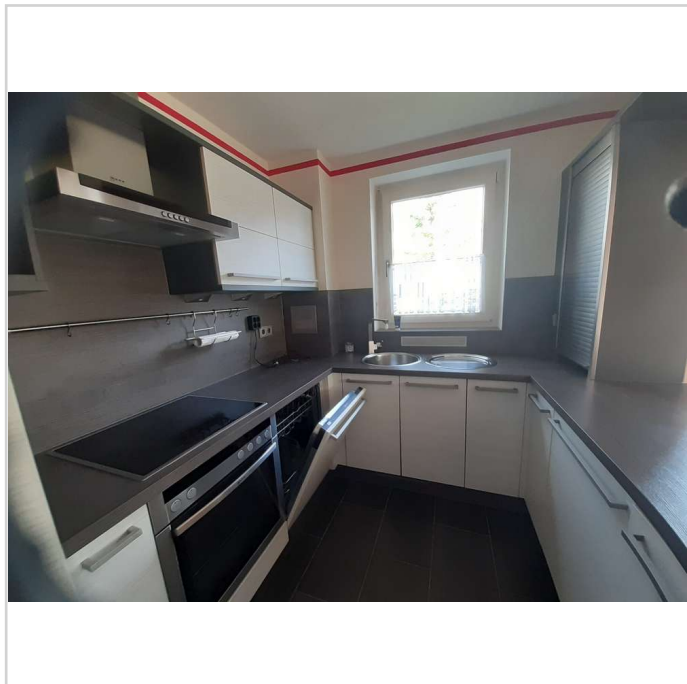


81825 München

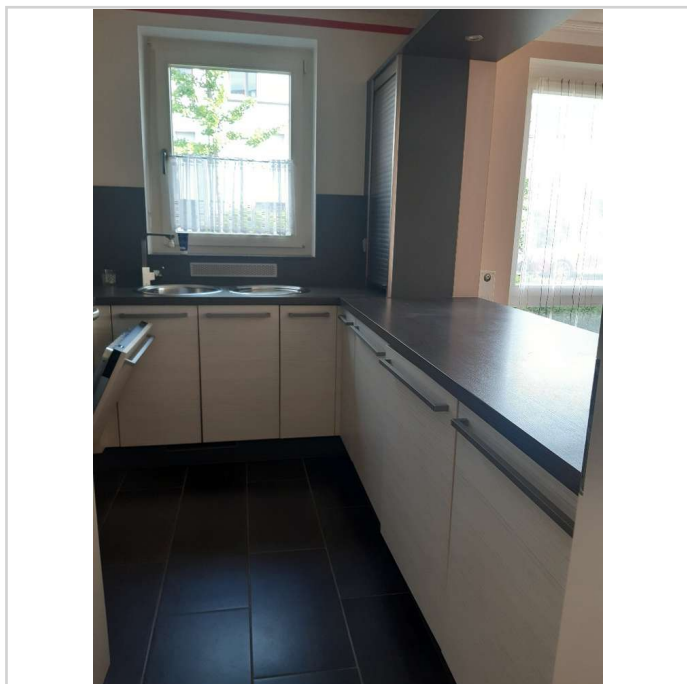
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



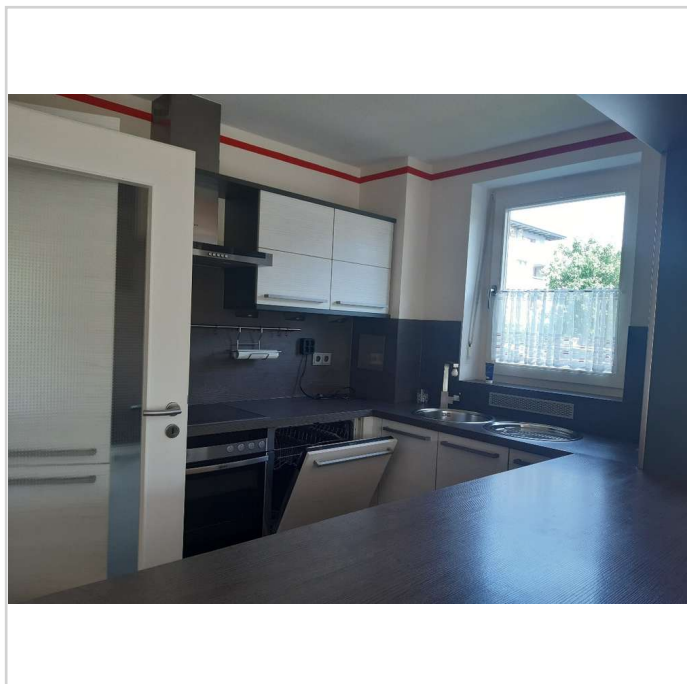
Hereinspaziert in die ...



... Wohnung mit schicker EBK



Offen gestaltet ...



... mit allem, was man braucht

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Praktische Essbar im großen...



... Wohn-, Essbereich mit ...



... Zugang z.Südwestterrasse..



... und dem schönen Garten

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

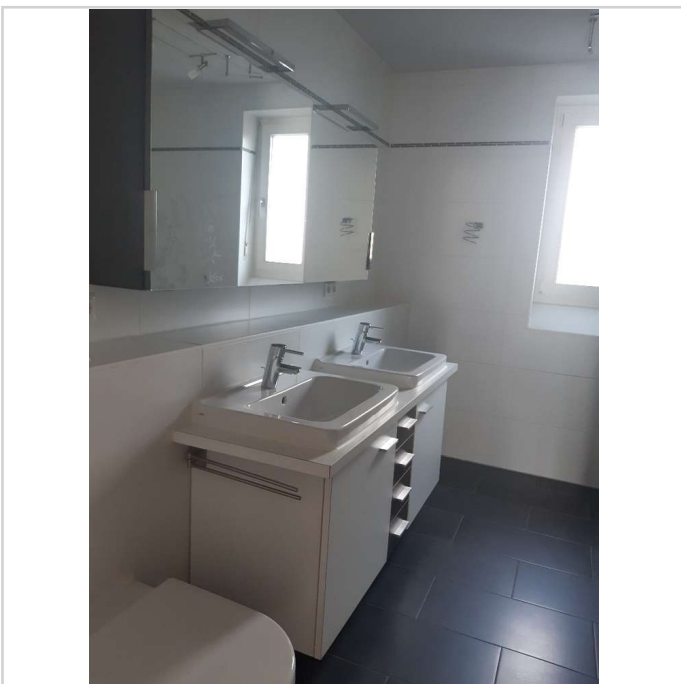
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



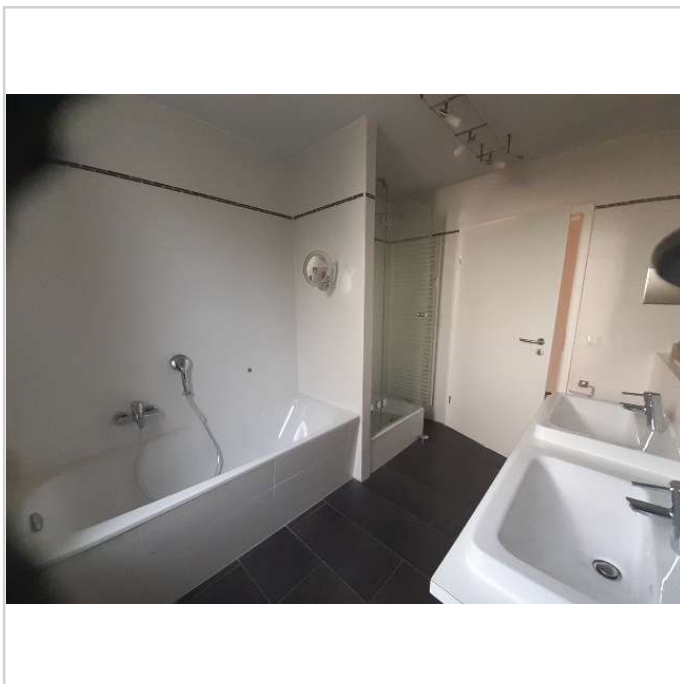
Eines der beiden Zimmer mit...



... zwei großen Fenstern



Helles großes Badezimmer...



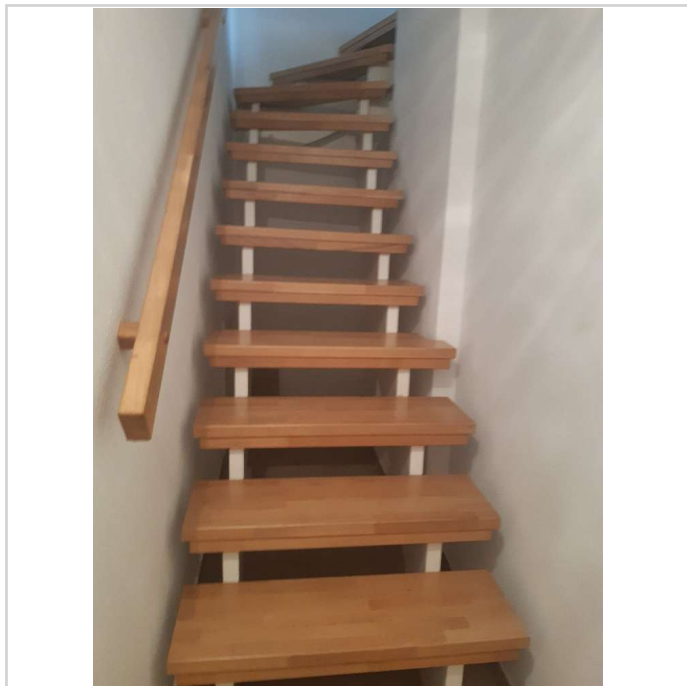
... mit Badewanne und Dusche

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

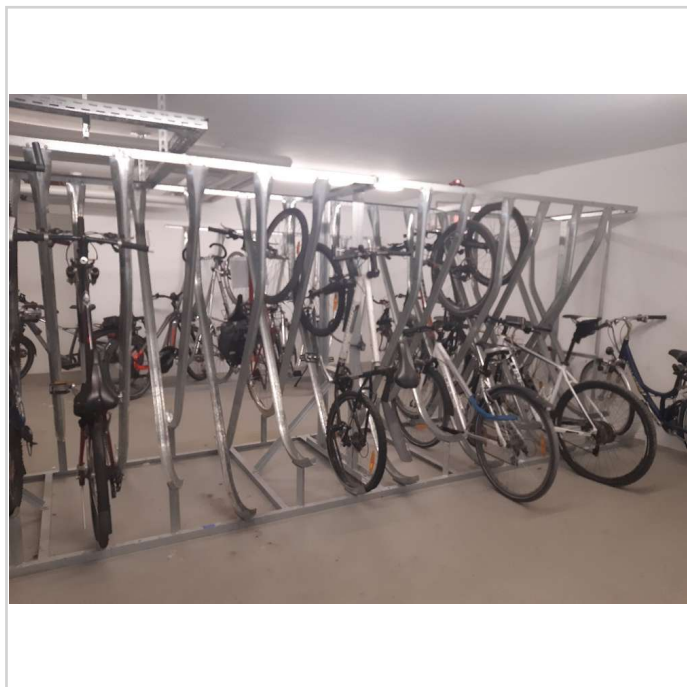
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



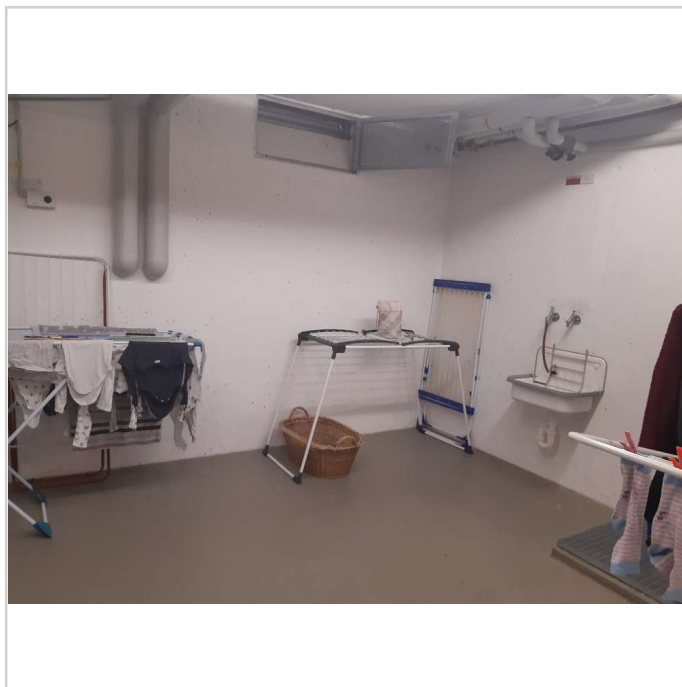
Treppe zum Souterrain



Komplett ausgebauter Hobbyraum



Genügend Platz fürs Fahrrad



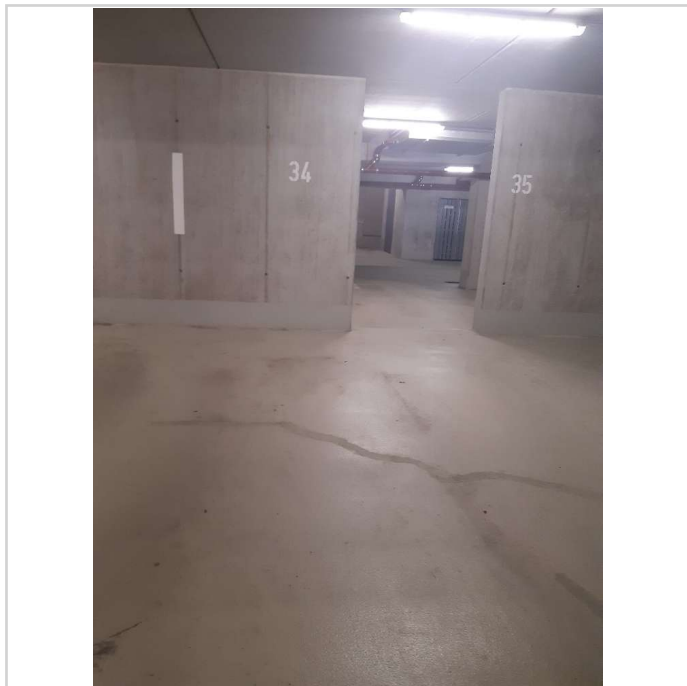
Gepflegter Trockenraum

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Einzel-Stpl. in der Tiefgarage



Grün, grün, grün ...



... so weit das Auge reicht



Wohnen am Bajuwarenpark

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



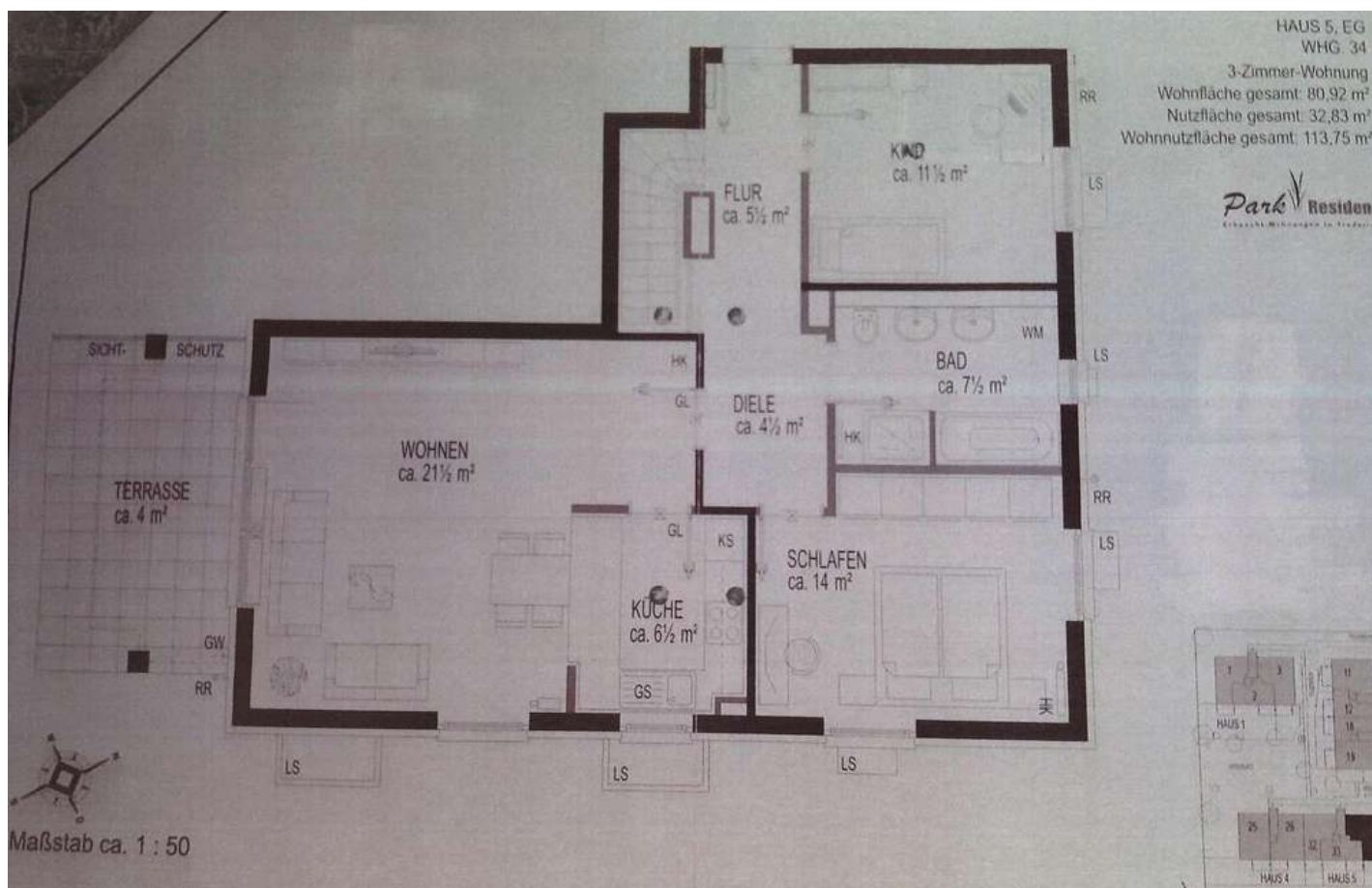
Sehr familienfreundlich

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



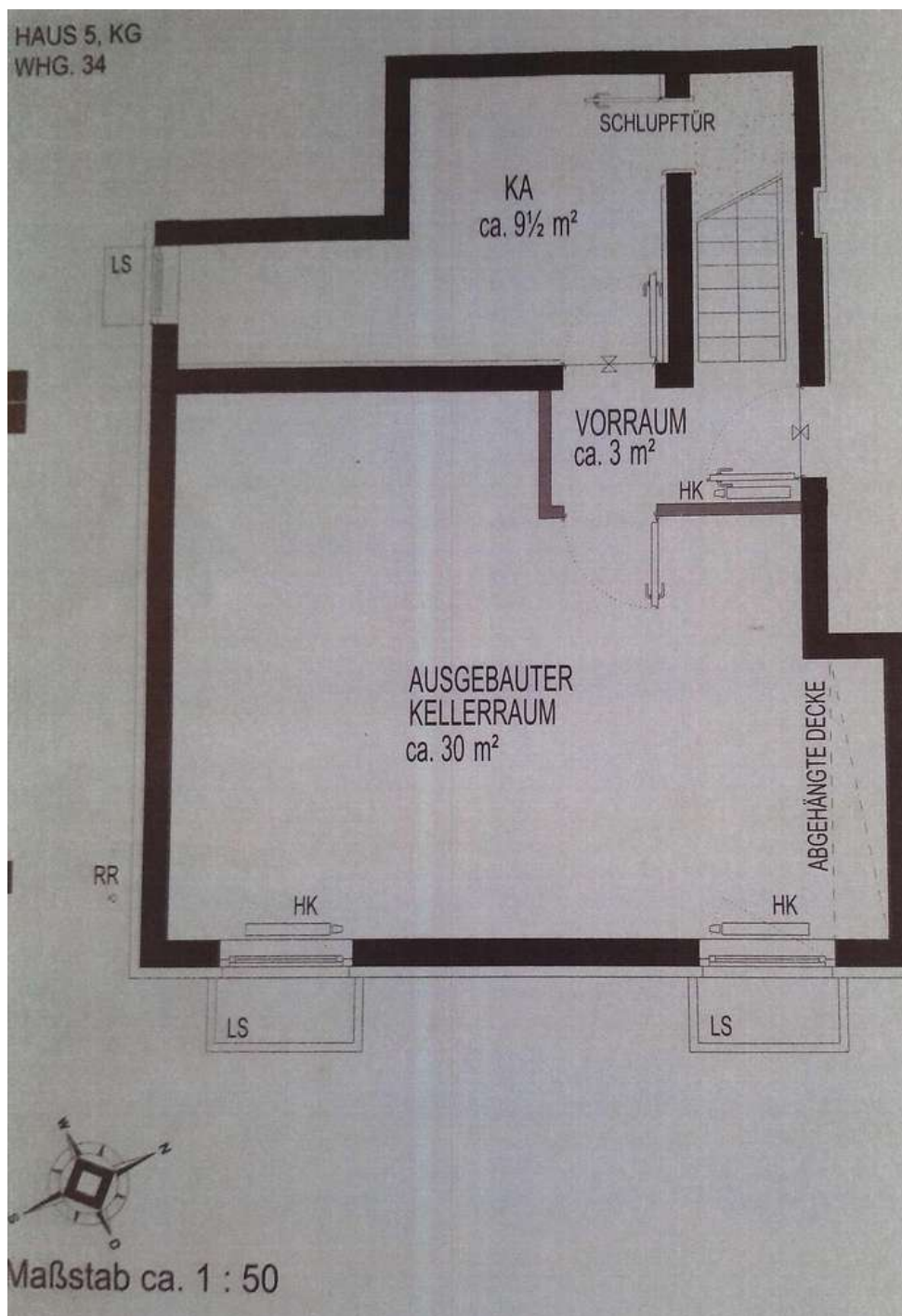
Grundriss EG

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Grundriss KG

ERBPACHT bis 2085 - Neuwertige hochwertig ausgest. 3-Zi.-Terrassenwhg. + Hobbyk. im Bajuwarenpark



81825 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 86,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

