

**-freie 3 Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung-**  
**-München-Maxvorstadt-**  
**-Ca. 82 qm, schöne Terrasse im Innenhof-**  
**-Kaufangebot-**

Diese schöne Wohnung bietet Ihnen hervorragende Infrastruktur und eine attraktive Lage mitten in München - Maxvorstadt.

Sie befindet sich im 6. Stock eines Mehrfamilienhauses, welches 1950 in solider Bauweise errichtet wurde.

Ein Aufzug ist vorhanden und fährt vom Keller bis in das 6. Stockwerk.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem guten Zustand, wird im Frühjahr 2018 auf einen aktuellen und zeitgemäßen Standard gebracht.

Die Wohnung mit insgesamt ca. 82 qm Wohnfläche verfügt über einen sehr schönen, gut durchdachten und großzügigen Grundriss.

Bei Betreten der Wohnung über den Flur haben Sie rechterhand das Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken.

Direkt daneben befindet sich das Schlafzimmer mit seiner nach Süd-West ausgerichteten Dachgaube, die den Raum sehr hell und freundlich erscheinen lässt.

Vorbei an der offenen Küche mit angrenzendem Essbereich erreichen Sie das Wohnzimmer.

In der Wohnung gibt es keine Durchgangszimmer.

Die sehr ruhige Süd-Ost Terrasse befindet sich direkt am Wohnzimmer und ist nicht einsehbar. Die Wohnung ist bis Ende diesen Jahres vermietet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ein Fahrradabstellplatz befindet sich im Innenhof.

Die momentan vermietete Wohnung eignet sich sehr gut als Kapitalanlage wie auch zur Selbstnutzung.

Das MFH wurde 2005 generalsaniert und das Dachgeschoss wurde ausgebaut.

Im Keller finden Sie einen großzügigen Trockenraum vor.

2005 wurde das Haus an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Im Erdgeschoss des MFH befindet sich das Café Emil. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, die öffentlichen Verkehrsmittel und auch zahlreiche Lokale, Bars, Pinakotheken und Geschäfte erreichen Sie bequem zu Fuß innerhalb weniger Minuten.

### Im Frühjahr 2018 werden die nachfolgend aufgeführten Arbeiten durchgeführt:

- Alle hofseitigen Holzfenster der Wohnungen und des Treppenhauses werden gegen moderne Kunststofffenster mit 3-Fach-Verglasung ausgetauscht.
- Die derzeitigen Balkongeländer sollen gegen neue ausgetauscht werden.
- Diese werden bevorzugt mit Lochblech ausgeführt und betreffen 10 Balkone Straßenseitig und 5 Balkone Hofseitig.
- Im Anschluss an die Erneuerung der Balkongeländer und Fenster soll die Straßen und Hofseitige Fassade einer Farbgestaltung unterzogen werden.
- Nach etwaigen Putzausbesserungen wird die Fassade mit mehreren Farbtönen versehen. Den Hauptakzent wird voraussichtlich ein kräftiger Blauton setzen.
- Die Haustür sowie die die hintere Haustür zum Innenhof werden ebenfalls erneuert. Ausführung in Aluminium.
- Eine konkrete Farbbemusterung wurde derzeit noch nicht getroffen.
- Das sich im Innenhof befindliche Vordach wird ebenfalls entfernt, diese Maßnahme bringt mehr Licht in den Innenhof.
- Das Treppenhaus wird einer kompletten Sanierung unterzogen. Hierzu gehören der Anstrich aller Wand- und Deckenflächen, das Lackieren der Treppengeländer, das Lackieren der Aufzugstüren. Die letztendliche Farbkonzeptionierung wurde noch nicht getroffen.
- Die Reinigung der Steinböden nebst Rissbehandlung sowie die Reinigung der Natursteinumfassungen am Haus und Aufzugstüren.
- Die vorhandenen Wohnungseingangstüren sollen gegen neue ausgetauscht werden. Diese in Weiß mit Türspion und entsprechender Drückergarnitur. Die sich im Erdgeschoss befindlichen Wohnungstüren werden mit der Klimaklasse 3 und der Schallschutzklasse 3 angeboten. Die Wohnungstüren der restlichen Wohnungen (außer Dachgeschoss) werden in Klimaklasse 2 und Schallschutzklasse 2 ausgeführt. Für die Drückergarnituren werden dem Auftraggeber zwei Varianten vorgeschlagen.
- Weiterhin wird die Treppenhausbeleuchtung erneuert. Dies mit modernen LED Leuchten, welche sensorgesteuert funktionieren. Eine Videosprechanlage mit entsprechenden Gegensprechstellen in allen Wohnungen wird ebenfalls eingebaut. Sämtliche Lichtschalter und Klingeltasterabdeckungen werden erneuert.
- Die Erneuerung der Briefkastenanlage in Edelstahl sowie die der Einbau einer Sauberlaufmatte ist ebenfalls angedacht.

## Wichtige Daten im Überblick:

- Mehrfamilienhaus 1950 massiv gebaut
- 2005 Ausbau des Dachgeschosses und Generalsanierung
- Aufzug von Keller bis zum DG
- Trockenraum im Keller
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Anschluss an das Fernwärmenetz 2005
- Internetverbindung 100 Mbit/s
- Erneuerung der Fassade, der Balkone und des Treppenhauses im Frühjahr 2018
- Kompletterneuerung der Fenster im Sommer 2017
- 3 Zimmer DG-Wohnung mit ca. 82 qm
- Offene Küche mit angrenzendem Essbereich
- Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und Dachfenster im Badezimmer
- Ruhige und nicht einsehbare Terrasse im Innenhof direkt am Wohnzimmer
- Kellerabteil
- Aufzug direkt bis zur Wohnung
- Als Kapitalanlage oder auch zum Eigennutz
- U-Bahn Station Josephsplatz ca. 550 m
- Perfekte öffentliche Verkehrsanbindung
- Bis Ende 2017 vermietet, danach frei

**Kaufpreis: EUR 1.195.000 inkl. Stellplatz**

**dem Kaufpreis sind 3,57% Courtage inkl. MWST hinzuzurechnen.**

**Übernahme: sofort nach Kaufpreiszahlung**

**Besichtigungen: jederzeit, auch am Wochenende**

**mit Kati Pesth, 089-45216155 oder 0175-5552350**

**Ich freue mich, Sie kennenzulernen!**

**Anlage: Ergänzung zum Exposé, AGB, Widerrufsrecht-Widerrufsbelehrung.**

### **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Ausführungen kann nicht übernommen werden. Sollte der Verkäufer / Vermieter wissentlich oder unwissentlich unvollständige oder falsche Angaben gemacht bzw. bekannte, jedoch nicht sichtbare Mängel verschwiegen haben, so ist der vermittelnde Makler hierfür nicht haftbar zu machen.

Für vereinbarte Termine, die nicht wahrgenommen bzw. nicht mindestens 12 Stunden vor dem vereinbarten Termin storniert oder abgesagt werden, erlaube ich mir eine Aufwandsentschädigung von 119 EUR inkl. MWST. zu erheben.

### **Wird eine Immobilie gekauft, sind folgende „Erwerbskosten“ vom Käufer zu tragen:**

Grunderwerbssteuer mit derzeit 3,5% vom Kaufpreis sowie die Grundbuch- und Notarkosten.

Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. MWST vom Kaufpreis ist nach Beurkundung des Kaufvertrages verdient und fällig und vom Käufer zu tragen.

### **Widerrufsbelehrung**

Sie können die Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (Brief, E-Mail) widerrufen.

Die Frist beginnt mit Erhalt dieser Belehrung.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

**Kati Pesth**

**Führichstraße 68**

**81671 München**

**Kontakt@Immobilien-Pesth.de**

**Ich will Sie als Kunde nicht mit gesetzlichen, zusätzlichen Modalitäten belasten und fasse kurz zusammen:**

Wie bisher auch, bekommt der Makler für seine Tätigkeit von Ihnen als Kunde die im Exposé ausgewiesene Provision nur dann, wenn ein notarieller Kaufvertrag oder ein vom Mieter und Vermieter unterschriebener Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Bei beiden Verträgen wird die vorhergehende Besichtigung des Kauf-/Mietobjektes vorausgesetzt.

