

**-3 Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung-**  
**-München-Maxvorstadt-**  
**-Sehr gut geschnitten, ca. 69 qm-**  
**-Kaufangebot-**

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

Sie befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches 1950 in solider Bauweise errichtet wurde. Die Wohnung ist zur ruhigen Hinterhofseite ausgerichtet.

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

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem guten Zustand und wird in diesem Sommer auf einen aktuellen und zeitgemäßen Standard gebracht.

Die Wohnung mit insgesamt ca. 69 qm Wohnfläche verfügt über einen sehr schönen, gut durchdachten und zeitlosen Grundriss.

Bei Betreten der Wohnung über den Flur befinden sich rechterhand das Wohnzimmer und das Kinderzimmer (Büro, Gästezimmer). Linkerhand befinden sich das Schlafzimmer, die Küche mit der angrenzenden Abstellkammer.

Durch den sehr guten und massiven Bau des Hauses nimmt man Geräusche im Eingangsbereich und Treppenhaus fast nicht wahr.

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 Sommer 2017 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 Klingeltastabdeckungen 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 Sommer 2017
- Kompletterneuerung der Fenster im Sommer 2017
- 3 Zimmer EG-Wohnung mit ca. 69 qm
- schöner und durchdachter Grundriss
- Dunkelbad mit Badewanne, Toilette und Waschbecken
- Kellerabteil
- Als Kapitalanlage oder auch zum Eigennutz
- zuverlässige und nette Mieter
- U-Bahn Station Josephsplatz ca. 550 m
- Perfekte öffentliche Verkehrsanbindung

**Kaufpreis: EUR 542.588,--**

**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.

