

„Bob der Baumeister“ gesucht: Reihenhaus zum Herrichten in Fürstenfeldbruck-Buchenau (ERBPACHT)

++ Nachlassverkauf - Gegen Gebot ++



Immo-Makler-Schwarz e.K.
(AG München, HRA 89088)
Nockherstr. 3, 81541 München
immo-schwarz@t-online.de

Machen Sie was daraus !

Dieses Reihenhaus können Sie komplett nach Ihren Vorstellungen herrichten. Das Dach wurde bereits isoliert, Kunststoff-Isolierglasfenster sind eingebaut, aber eine Zentralheizung fehlt.

Das Grundstück ist auf Erbpachtbasis und läuft noch bis 2059, es kann jedoch alternativ zum Bodenrichtwert erworben werden.

Zimmer	4,5
Wohnfläche	ca. 90 m ² (Balkon, Terrasse und Dachschrägen ab 1,00m zu ½)
Nutzfläche	ca. 39m ² im KG und 10m ² im DG
Grundstück	ca. 279 m ²
Baujahr	ca. 1960
Bezug	Kurzfristig
Garage	Einzelgarage
Kaufpreis	Gegen Gebot !



Im Uhrzeigersinn von links oben: Wohnzimmer / Überdachte Terrasse / Garten / Eingangsseite / Gartenansicht

„Bob der Baumeister“ gesucht:
 Reihenhaus zum Herrichten in Fürstenfeldbruck-Buchenau (ERBPACHT)
 ++ Nachlassverkauf - Gegen Gebot ++



Lage und Umfeld

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Kindergärten, alle Schulen einschließlich Berufsschule sind vor Ort. Eine Grund- und Hauptschule befindet sich unmittelbar gegenüber. Tägliche Einkäufe im 5 Gehminuten entfernten [AEZ](#). Am Bahnhof Buchenau befindet sich das **Center Buchenau** mit Cafés, Kinos und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

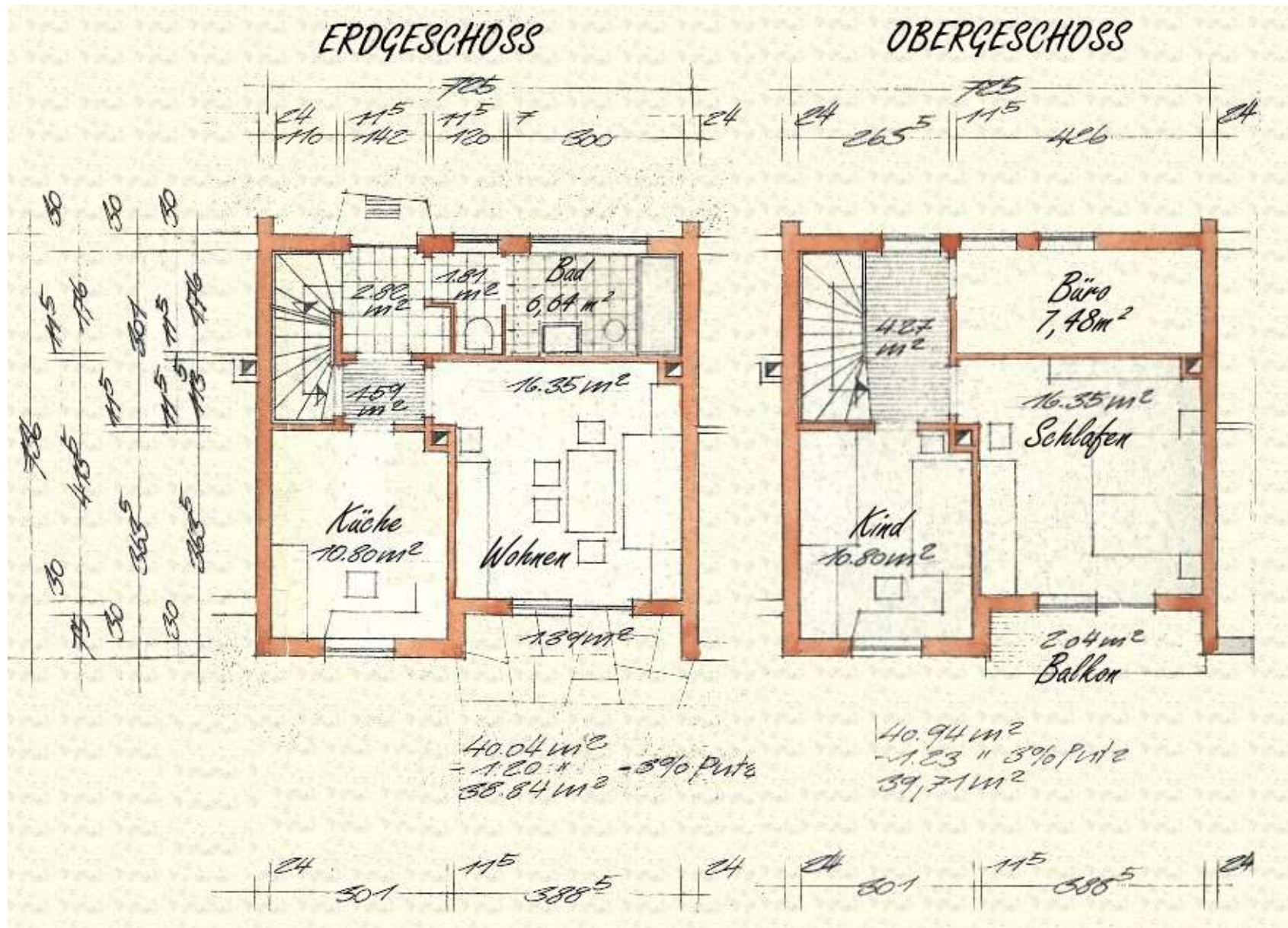
Freizeitgestaltung: [Kino](#), [Hallen- und Freibad mit Sauna](#) (Eislauf im Winter), das beliebte "[Pucher Meer](#)" ist mit dem Fahrrad in einer Viertelstunde erreichbar. Zum Radeln und Joggen laden die Amperauen ein.

7 Minuten sind es mit dem Fahrrad in das Zentrum Fürstenfeldbrucks. Eine Bushaltestelle befindet sich vor der Haustür, 6 Minuten sind es dann zur S-Bahn Buchenau. 3 Autominuten sind es zur B 471.

Weitere Ortsinformationen unter www.fuerstenfeldbruck.de

Im Uhrzeigersinn von links oben: Schlafzimmer / Kinderzimmer / Büro / Stadtplan (Quelle: www.openstreetmap.org) / Blick vom Balkon

„Bob der Baumeister“ gesucht:
Reihenhaus zum Herrichten in Fürstenfeldbruck-Buchenau (ERBPACHT)



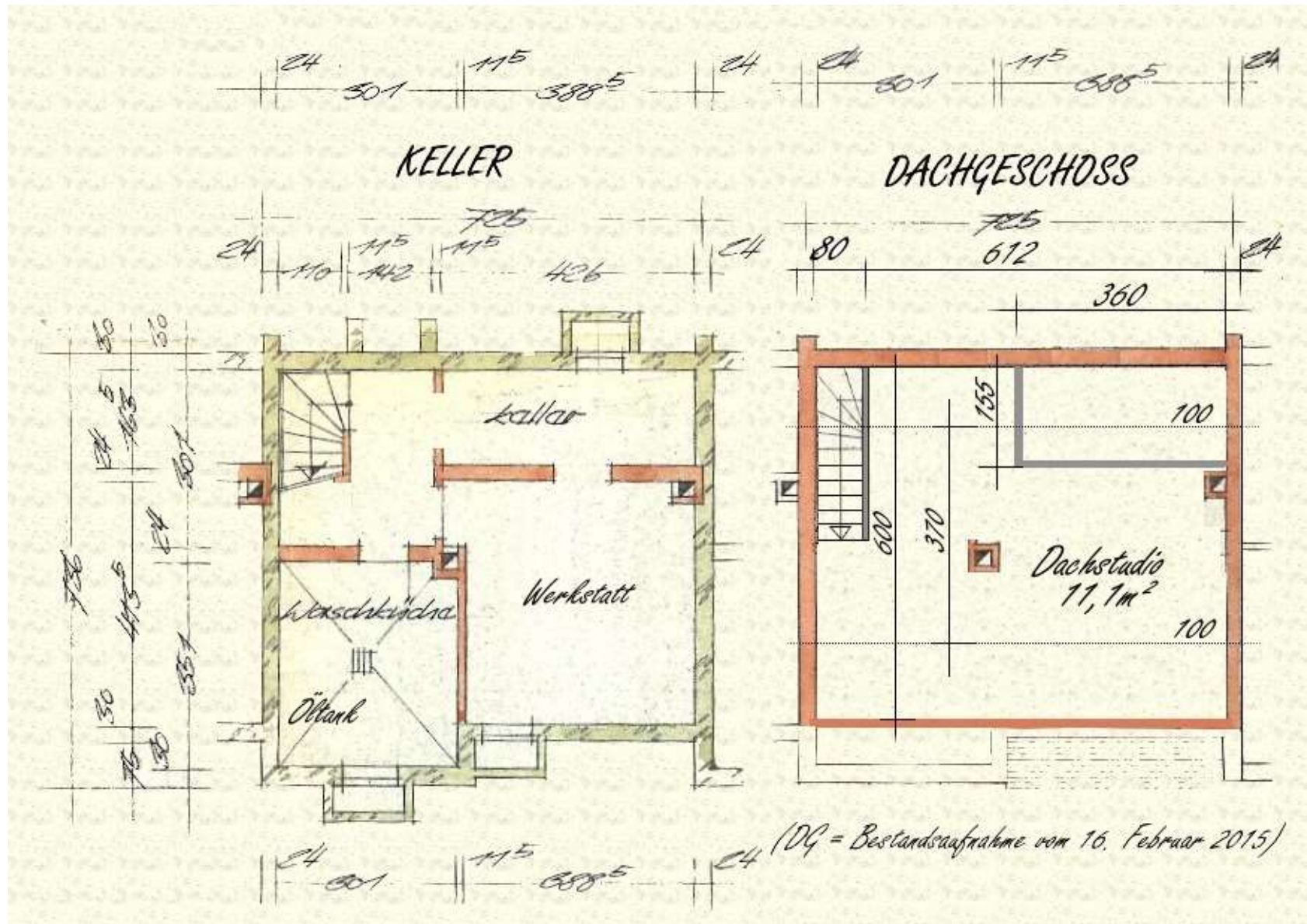
Erdgeschoss

Windfang	2,82
Diele	1,59
Küche	10,80
Wohnen	16,35
WC	1,81
Bad	6,64
Terrasse	4,00

Obergeschoss

Diele	4,27
Büro	7,48
Schlafen	16,35
Kind	10,80
Balkon	4,08

„Bob der Baumeister“ gesucht:
Reihenhaus zum Herrichten in Fürstenfeldbruck-Buchenau ERBPACHT)



Keller	
Vorplatz	5,27
Vorratskeller	7,48
Waschküche	10,80
Werkstatt	16,35
Dachgeschoss	
Dachstudio	20,90
Grundfläche	11,10
Dachstudio anrechenbar	11,10

Geschoßhöhen: Keller 2,05m; Erd- und Obergeschoss 2,40m; Dachgeschoss 1,97m

Angebotsübersicht

Erbpacht Erbpachtgeber ist die Stadt Fürstenfeldbruck. Der jährliche Erbpachtzins beträgt 260,16 € (kein Schreibfehler). Der Erbpachtvertrag endet 2059, das Gebäude wird nicht abgelöst. Die Stadt Fürstenfeldbruck würde das Grundstück zum Bodenrichtwertpreis von 580,- €/m² verkaufen.

Bauweise/ Ausstattung Ziegelbauweise, Keller und Kellerdecke Beton, sonst Holzbalkendecken, Treppen aus Holz, das Dach wurde nachträglich isoliert, alle Fenster isolierverglast aus Kunststoff. Momentan Heizung über Öleinzellöfen, Heiztanks befinden sich in der Waschküche. Alte Elektrik.

Energiepass Der Energieausweis ist in Bearbeitung!

Renovierung Hier eine Kostenschätzung:

- Gaszentralheizung mit Gasanschluss 35.000 €
- Elektrik erweitern, Sicherungskasten erneuern 5.000 €
- Bad und WC erneuern 13.000 €
- Bodenbeläge 6.000 €
- Malerarbeiten 3.500 €
- Unvorhergesehenes 7.500 €

Geschätzter Gesamtaufwand 70.000 €

Besichtigen Diese Beschreibung ist kein Ersatz für eine Besichtigung, bei Bedarf bitte melden!

Verkauf gegen Gebot **Mindestgebot: 145.000,- Euro**

Das Angebotsformular finden Sie am Ende dieses Exposés.
Angebote können bis zum 24. März 2015 (12:00 Uhr) von Personen abgegeben werden, die das Haus auch besichtigt haben.

Provision Das Gebäude wird ohne Käuferprovision verkauft. Bei Erwerb des Grundstückes ist eine Provision von 3,57% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis zu zahlen, bei Fortsetzung der Erbpacht beträgt die Provision 409,- € inkl. MwSt.

Objektvideo



Den QR-Code links mit „QR Code Scanner App“ oder „Barcode Scanner“ einlesen. Bildergalerien und Objektvideo für Smartphone/Tablet PC sind hier zu finden.



„Bob der Baumeister“ gesucht: Reihenhaus zum Herrichten in Fürstenfeldbruck-Buchenau (ERBPACHT)

++ Nachlassverkauf - Gegen Gebot ++



Finanzierungsbeispiel:	
Bei Erwerb mit dem Grundstück	
Kaufpreis Gebäude:	145.000 €
Kaufpreis Grundstück:	161.820 €
Grunderwerbsteuer:	10.739 € (3,5 % aus dem Gesamtkaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	4.602 € (ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	5.777 €
Renovierung:	70.000 € (Schätzung!)
Gesamtaufwand:	397.938 €
Eigenkapital:	97.938 € (Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich!)
Fremdmittel:	300.000 €
Jährlicher und monatlicher Aufwand:	
Jährliche Zinsen:	4.350 € (Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,45 %, eff. 1,46 %, gem. PangV.)
Tilgung:	3.000 € (1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten, geschätzt	4.200 € (Schätzung! Heizung, Wasser, Kanal, Abfall etc.)
Jährlicher Aufwand	11.550 €
Monatlicher Aufwand:	963 € (inkl. Nebenkosten)
Bitte beachten Sie, dass diese Berechnungen Musterbeispiele sind. Eine detaillierte, auf Ihre Verhältnisse abgestimmte Betrachtung erstellen wir gerne. Zinskonditionen können sich jederzeit ändern.	
Nähere Auskünfte erteilt: Herr Robert Flohr, Generalagent Bausparkasse Wüstenrot, Augsburg Str. 25, 82194 Gröbenzell (Telefon: 08142-46950)	

Finanzierungsbeispiel:	
Fortsetzung der Erbpacht ohne Grundstückserwerb	
Kaufpreis Gebäude:	145.000 €
Kaufpreis Grundstück:	0 €
Grunderwerbsteuer:	5.229 € (3,5 % aus dem Gesamtkaufpreis + Aufschlag Erbpacht)
Notar + Amtsgericht:	2.175 € (ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	409 €
Renovierung:	70.000 € (Schätzung!)
Gesamtaufwand:	222.813 €
Eigenkapital:	52.813 € (Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich!)
Fremdmittel:	170.000 €
Jährlicher und monatlicher Aufwand:	
Jährliche Zinsen:	2.550 € (Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,50 %, eff. 1,51 %, gem. PangV.)
Tilgung:	5.100 € (3% jährlich da komplett getilgt innerhalb 34 Jahren)
Nebenkosten, geschätzt	4.200 € (Schätzung! Heizung, Wasser, Kanal, Abfall etc.)
Jährlicher Aufwand	11.850 €
Monatlicher Aufwand:	988 €
Bitte beachten Sie, dass diese Berechnungen Musterbeispiele sind. Eine detaillierte, auf Ihre Verhältnisse abgestimmte Betrachtung erstellen wir gerne. Zinskonditionen können sich jederzeit ändern.	
Nähere Auskünfte erteilt: Herr Robert Flohr, Generalagent Bausparkasse Wüstenrot, Augsburg Str. 25, 82194 Gröbenzell (Telefon: 08142-46950)	



Ihre Immobilie ist für uns "das Größte"



Immo-Makler-Schwarz e.K.
Nockherstr. 3, 81541 München
Immo-schwarz@t-online.de

IHRE IMMOBILIE

ist für uns „das Größte“. Egal ob es sich um ein 1-Zimmer Apartment oder ein exklusives Haus handelt.

Jede Immobilie wird mit dem gleichen Einsatz und der gleichen Sorgfalt vermarktet.

KÖNNEN SICH ALLE IRREN?

Über 90% unserer Käufer und Verkäufer würden uns weiter empfehlen und tun dies auch. Und das sind bereits mehrere Hundert. An dieser Stelle ein großes Dankeschön! Referenzen finden Sie auf unserer Homepage.



RICHTIG GERECHNET?

Jede Immobilie ist ein Unikat. Der Preis ist abhängig von Lage, Zustand, Alter, Ausstattung, Energiewert, Modernisierungsaufwand, den monatlichen Nebenkosten und der momentanen Marktlage.

Dennoch ermitteln viele Verkäufer den Wert Ihrer Immobilie durch „Hörensagen aus der Nachbarschaft“.

GRATIS WERTERMITTLUNG

- Kostenlos und unverbindlich für Sie, aber mit aller Sorgfalt
- Für ein Haus oder eine Wohnung
- Wie hoch der Erlös sein wird
- Wie lange der Verkauf dauert
- Wie die derzeitige Marktlage ist

Wer mit dem falschen Angebotspreis startet, verschenkt entweder bares Geld oder erzielt nach zu langer Verkaufsdauer einen schlechteren Preis weil das Objekt „totgeworben“ wurde.

Wenn Sie wollen, können Sie sich jetzt zurück lehnen, denn wir kümmern uns um alles. Von den Verkaufsunterlagen, über die Besichtigungstermine bis zum Notartermin und der Übergabe an den Käufer.



EINEN HAKEN

... hat die Sache doch bestimmt? **Leider ja.**
Der Service ist nur in München und Umland erhältlich.

REFERENZEN



Immo-Makler-Schwarz e. K.

GIBT ES EINEN MAKLER?

- Der sich für Sie und Ihre Immobilie einsetzt, als ob es seine eigene wäre?
- Der sich von „schwierigen“ Immobilien (vermietet, laute Lage, schlechter Zustand...) nicht abschrecken lässt?
- Der keinen Aufwand scheut, Immobilien professionell in Bild, Wort und Film zu präsentieren?
- Der nicht gleich aufgibt und dessen einzige Empfehlung an den Verkäufer ist, den Preis zu reduzieren?
- Den Sie nahezu alles fragen können? Der geduldig und zuvorkommend ist?

DIE ANTWORT IST „JA“



„Ich werde alles daran setzen, dass auch Sie zu meinen zufriedenen Kunden gehören. Ich freue mich bereits darauf, Sie und Ihre Immobilie kennen zu lernen!“ (Roger Schwarz)



HOHE ANSPRÜCHE

Multimedia, Objektvideos, Profifotos, modern möblierte Grundrisse in 3-D, mobiler Zugriff auf Immobilienangebote im Internet, Informationen in sozialen Netzwerken. Die Erwartungen der Interessenten sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Wenn Sie einen Makler mit dem Verkauf Ihrer Immobilie beauftragen sollte der sich mit den modernen Medien auskennen.

3-D GRUNDRISS PRÄSENTATION



OBJEKTVIDEOS IN HD

„Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte“ und ein Video sagt mehr als 100 Bilder ...

Deshalb ist die Produktion eines professionellen Objektvideos in HD fester Bestandteil der Angebotspräsentation.



Die Länge des Videos ist bei Wohnungen ca. 2 Minuten, bei Häusern 3-4 Minuten.

Die Videos werden mehrere hundert Male angeschaut, dies erspart nicht zuletzt dem Eigentümer viele unnötige Besichtigungen.



Den Kanal finden Sie unter [ImmoMaklerSchwarz](https://www.immo-makler-schwarz.de/)

30 PUNKTE V.I.P. SERVICE

Mehr zum 30-Punkte-Verkäufer-Immobilien-Profi-Service finden Sie unter <http://www.immo-makler-schwarz.de/> oder Sie scannen den Code rechts.

