

## München-Obergiesing... Nahe Ostfriedhof: Kleine 2-Zimmer Wohnung! Ruhig und sonnig in den Innenhof!

**++ Gegen Gebot ++ Keine Käuferprovision ++**



Im Uhrzeigersinn von links oben: Blick vom Balkon / Wohnzimmer / Schlafzimmer / Innenhofansicht



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

### Eine Seltenheit

Die Wohnung befindet sich abgeschildert vom Straßenlärm auf der Innenhofseite eines ansehnlichen Mehrfamilienhauses.

- ca. 40m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. Stock mit Aufzug
- Balkon vor beiden Zimmern
- Sonnige Südwestausrichtung
- Bad mit Wanne
- Eiche Parkettboden
- Frisch weiß gemalt
- Beste Verkehrsanbindung: U-Bahn, Tram und Bus
- TG-Palettenparker im Preis enthalten

**MINDESTGEBOT: 197.300,- €**

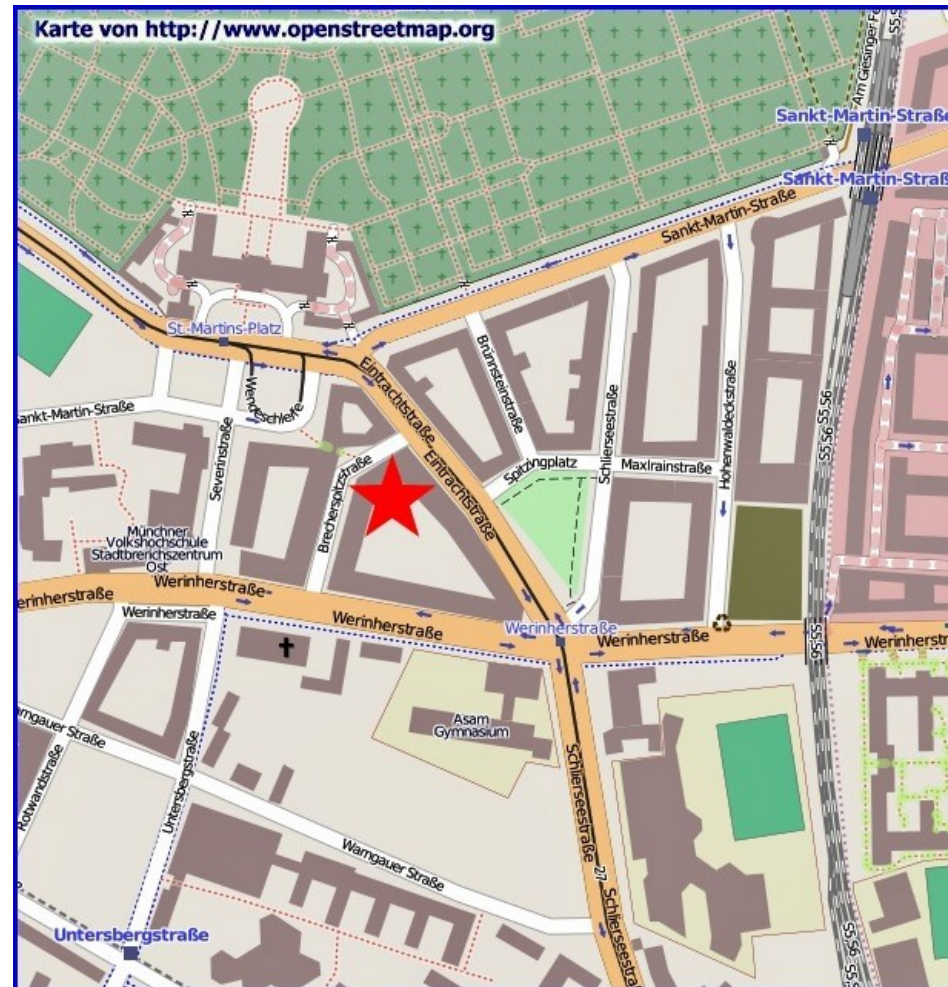
Das Angebotsformular mit allen Details finden Sie in diesem Exposé.

# München-Obergiesing... Nahe Ostfriedhof: Kleine 2-Zimmer Wohnung! Ruhig und sonnig in den Innenhof!

**++ Gegen Gebot ++ Keine Käuferprovision ++**



Im Uhrzeigersinn von links oben:



## Lage und Umfeld

Die Adresse der Wohnung ist Eintrachtstraße 6, 81541 München.

Geschäfte, Bäcker, Metzger, Supermarkt, Bank, Apotheke, Ärzte, [Stadtbücherei](#) und verschiedene Lokale befinden sich unmittelbarer Nähe.

Und so könnten Sie einen freien Tag verbringen: Zum Frühstück ins [Kaffee Giesing](#), anschließend Wellness im [Hamam](#), dann ein kleiner Radausflug zum [Flaucher-Biergarten](#) an die Isar oder ins [Giesinger Bräu](#) und am Abend gepflegt bei [Chez Phillippe](#) zum Essen gehen.

Verkehrsanbindung: 650 Meter sind es zur U-Bahn „Untersbergstraße“, 200 Meter zu Tram und Bus „Sankt-Martins-Platz“, 3 Autominuten zum Mittleren Ring.

Weitere Stadtteilinformationen unter [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de)



Finanzierungsbeispiel bei Eigennutzung		
Kaufpreis:	200.000 €	Wohnung + Palettenparker
Grunderwerbsteuer:	7.000 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	3.000 €	(ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	0 €	(fällt für den Käufer nicht an)
<b>Gesamtaufwand:</b>	<b>210.000 €</b>	
Eigenkapital:	50.000 €	(Eine Finanzierung mit geringeren Eigenkapital ist auch möglich!)
Fremdmittel:	160.000 €	
<b>Jährlicher und monatlicher Aufwand:</b>		
Jährliche Zinsen:	2.880 €	(Darlehen 15 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,80 %, eff. 1,81 %, gem. PangV.)
Tilgung:	1.600 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten	2.484 €	(Wohngeld inkl. Heizung und Rücklage)
Jährlicher Aufwand	6.964 €	
<b>Monatlicher Aufwand:</b>	<b>580 €</b>	<b>(inkl. Nebenkosten)</b>

Finanzierungsbeispiel als Kapitalanlage vermietet		
Kaufpreis:	200.000 €	Wohnung + Palettenparker
Grunderwerbsteuer:	7.000 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	3.000 €	(ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	0 €	(fällt für den Käufer nicht an)
<b>Gesamtaufwand:</b>	<b>210.000 €</b>	
Eigenkapital:	50.000 €	(Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich !)
Fremdmittel:	160.000 €	
<b>Jährlicher und monatlicher Aufwand:</b>		
Mieteinnahme:	7.440 €	(580,- € Kaltmiete + 140,- € NK)
Jährliche Zinsen:	2.880 €	(Darlehen 15 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,80 %, eff. 1,81 %, gem. PangV.)
Tilgung:	1.600 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten:	2.484 €	(Wohngeld inkl. Heizung und Rücklage)
Jährlicher Überschuss:	476 €	
<b>Monatl. Überschuss:</b>	<b>40 €</b>	

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)**

## Angebotsübersicht

<b>Baujahr</b>	1975
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise, Gaszentralheizung, Kunststoff-Isolierglasfenster (2008 erneuert). Eiche-Parkettboden in der gesamten Wohnung. Bad mit hellblauen Wandfliesen. Ein einfacher Küchenblock ist im Kaufpreis enthalten. Fernsehen über Kabel, DSL 16.000 verfügbar
<b>Ausstattung</b>	
<b>Sonstiges</b>	Fahrradkeller und Wasch-/Trockenraum sind vorhanden. Ein kleines Kellerabteil gehört zur Wohnung.
<b>Wohngeld</b>	207,- € monatlich inkl. Heizung und Rücklagen
<b>Besichtigen</b>	Diese Beschreibung ist kein Ersatz für eine Besichtigung. Bei Bedarf bitte melden!

**Energiepass (verbrauchsabhängig)**

Dieses Gebäude: 186,9 kWh/(m²·a)

Baujahr Anlagentechnik: 1995  
Energieträger: Erdgas

**Objektvideo**

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

**Stand der Informationen in diesem Exposé: 17. Juli 2015**



Von links nach rechts: Küche / Bad / Treppenhaus

München-Obergiesing... Nahe Ostfriedhof:  
Kleine 2-Zimmer Wohnung! Ruhig und sonnig in den Innenhof!

**++ Gegen Gebot ++ Keine Käuferprovision ++**

*Die gute  
Entscheidung!*  
www.immo-makler-schwarz.de  
089 - 622 30 888



München-Obergiesing... Nahe Ostfriedhof:  
Kleine 2-Zimmer Wohnung! Ruhig und sonnig in den Innenhof!

**++ Gegen Gebot ++ Keine Käuferprovision ++**



Wohnung	
Wohnen	14,3m <sup>2</sup>
Küche	2,3m <sup>2</sup>
Loggia	5,1m <sup>2</sup>
Schlafen	11,5m <sup>2</sup>
Loggia	4,3m <sup>2</sup>
Bad	3,7m <sup>2</sup>
Diele	3,5m <sup>2</sup>
Flächenangaben sind Grundflächen!	

An  
Immo-Makler-Schwarz e.K.  
Nockherstr. 3  
81541 München

**(Mit der Post, oder als Fax an 089-62230898 oder gescannt als Email an immo-schwarz@t-online.de)**

**Ich/wir geben ein Angebot zum Erwerb der besichtigten 2-Zimmer Wohnung im 3. OG des Hauses Eintrachtstr. 6, 81541 München , ab:**

Name, Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon, tagsüber \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_

**Kaufpreisgebot** \_\_\_\_\_ €  
(Mindestgebot 197.300,- €)

Ort, Datum

Unterschrift

\_\_\_\_\_

**Wichtige Hinweise, von denen der Anbieter Kenntnis genommen hat:**

1. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen. Sämtliche Daten wurden vom Verkäufer übermittelt, sie wurden soweit möglich überprüft. Eine Gewährleistung hierfür kann nicht übernommen werden.
2. Es handelt sich um keine Versteigerung! Der Verkäufer der Immobilie behält sich vor, ob und mit wem er einen Vertragsabschluss tätigen will.
3. Zum Erwerb einer Immobilie ist der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erforderlich. Die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Amtsgerichtskosten) für den Käufer betragen ca. 5% des Kaufpreises. Käuferprovision fällt für den Erwerber nicht an. Die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung wird vom Notar festgestellt.
4. Die Immobilie wird schulden- und lastenfrei verkauft.
5. Eine Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank ist vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages dem Verkäufer vorzulegen.
6. Alle Angebote werden streng vertraulich behandelt, nur der Verkäufer dieser Immobilie wird über alle eingegangenen Angebote informiert.
7. Der Anbieter kennt die Immobilie auf Grund einer persönlichen Besichtigung.
8. Die Bieterfrist endet am 10. August 2015 um 12:00 Uhr. Diejenigen, die bis zum 6. August 2015 ein Angebot abgegeben haben, werden einmalig über Anzahl und Stand der anderen Angebote informiert. Bis zum Ende der Bieterfrist kann ein weiteres Angebot abgegeben werden.
9. Nach dem Ende der Bieterfrist sind Nachverhandlungen über die Höhe des Kaufpreises ausgeschlossen.
10. Jedes Angebot wird per Email umgehend bestätigt und an den Verkäufer weiter geleitet.

## 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.youtube.com/ImmoMaklerSchwarz)

### 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.

