

# Immobilienangebot

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr,

vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie:

## Eichenau: Familienglück zu verkaufen Doppelhaushälfte zwischen See und Zentrum...



Ansicht vom Garten



Wohnzimmer

- Beschreibung** Sie suchen ein neues Zuhause für Ihre Familie? Ein richtiges Haus mit Garten, in dem auch Platz für die eigene Schaukel ist? Eine Terrasse, auf der sich nach der Arbeit prima entspannen lässt? Die Gemütlichkeit eines knisternden Kachelofens?
- Objektnummer** 25123
- Kaufpreis** **372.500 EUR (keine Käuferprovision !)**
- Baujahr** 1989
- Wohn-/Nutzfl.** **ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (Balkon und Hobbyraum zu 1/2, Terrasse zu 1/3, Dachschrägen berücksichtigt), **ca. 51 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- Grundstück** Sonnige 281 m<sup>2</sup>, der Garten ist nach Südwesten ausgerichtet
- Garage** Eine Einzelgarage (mit Licht und Strom) ist zu einem Preis von 10.000 Euro erhältlich, zusätzlicher Kfz.-Stellplatz
- Bezug** Das Haus wird ab 8/2010 frei (die Eigentümer bauen gerade)

Mit freundlichen Grüßen

Roger Schwarz

**Lage und Umfeld**

Ruhige Lage zwischen dem Eichenauer Badeseesee und dem Ortszentrum, das Umfeld besteht aus Reihen- und Einfamilienhäusern. Die genaue Anschrift ist >>>>, **82223 Eichenau**

In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Bus (Die Bushaltestelle ist unweit vom Haus) oder Fahrrad die S-Bahnstation Eichenau, von da ca. 25 Minuten in die Münchener Innenstadt.

Grund- und Volksschule sowie zahlreiche Kindergärten im Ort. Ebenso Fachgeschäfte, Banken, Post, Restaurants, Ärzte und Lebensmittel-Discounter. Weiterführende Schulen in Puchheim und Fürstenfeldbruck.

Wussten Sie, dass Eichenau einen Baggersee, einen Skaterpark, die einzigartige [St. Georgs-Kapelle](#) aus dem 15. Jahrhundert sowie ein [Pfefferminz-Museum](#) hat? Detaillierte Gemeinde-Informationen im Internet unter [www.eichenau.de](http://www.eichenau.de)

**Bauweise Ausstattung**

Ziegelbauweise, Wände gemauert, Keller als wasserdichte Wanne, doppelte Kommunwand. Wolf-Ölzentralheizung mit neuem Brenner.

Holzsparsenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden im EG und OG. Durch die Ausrichtung nach Südwesten ist das Haus sehr hell.

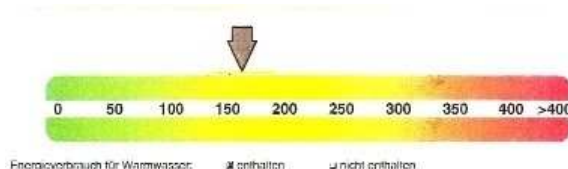
Im Erdgeschoss Fußbodenheizung mit Fliesenboden, der gesamte Keller und das Dachstudio sind ebenfalls gefliest, in den anderen Zimmern Teppichboden, Treppe aus Stahlbeton mit Marmorstufen.

Erwähnenswert ist das hell geflieste Bad mit Fußbodenheizung, Dusche und Eck-Whirlpoolwanne.

Eine Einbauküche mit Eiche-Holzfronten, Herd mit CERAN-Feld, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombi (Geräte Constructa) ist im Angebot enthalten. Der Kachelofen mit Allesbrenner-Einsatz sorgt bei Bedarf zusätzlich für behagliche Wärme. 2 Gartenhäuser (eines mit Licht und Strom) und die Markise über der Terrasse sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

**Energieausweis**

Das Gebäude hat einen verbrauchsabhängigen Energieausweis. Der Jahresenergiebedarf inkl. Warmwasserbereitung beträgt 165 kWh/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche.



**Aufteilung (Alle Flächen Grundflächen)**

**EG:** Wohnen 21,8m<sup>2</sup> / Essen 11,0m<sup>2</sup> / Küche 9,5m<sup>2</sup> / Windfang 3,5m<sup>2</sup> / Gäste-WC 1,9m<sup>2</sup> / Terrasse 17,0m<sup>2</sup>

**OG:** Schlafen 24,3m<sup>2</sup> / Kind 14,0m<sup>2</sup> / Balkon 3,0m<sup>2</sup> / Bad 7,9m<sup>2</sup> / Diele 2,6m<sup>2</sup>

**DG:** Studio 19,8m<sup>2</sup>

**KG:** Hobbyraum 26,2m<sup>2</sup> / Waschen/Hauswirtschaft 14,3m<sup>2</sup> / Heizung 10,1m<sup>2</sup> / Diele 2,0m<sup>2</sup>

**Grundrisse M 1:100**





Essbereich



Kachelofen



Bad



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Hobbyraum

**Finanzierungsbeispiel:**

<b>Kaufpreis:</b>	<b>382.500</b>	EUR (inkl. Garage)
Grunderwerbsteuer:	13.388	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	5.738	(ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	0	(fällt für den Käufer nicht an)
<b>Gesamtaufwand:</b>	<b>401.625</b>	
Eigenkapital:	81.625	(Eine Finanzierung mit geringeren Eigenkapital ist auch möglich !)
Fremdmittel:	320.000	

**Jährlicher und monatlicher Aufwand:**

Jährliche Zinsen:	13.920	(Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 4,35 %, eff. 4,44 %, gem. PangV.)
Tilgung:	3.200	(1% jährlich)
Nebenkosten:	3.600	(Öl, Wasser, Kanal, Abfall, Versicherungen..)
Jährlicher Aufwand	20.720	
Monatlicher Aufwand:	<b>1.727</b>	<b>EUR (inkl. Tilgung und Nebenkosten!)</b>

Bitte beachten Sie, dass diese Berechnung ein Musterbeispiel ist. 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)**

**Verkauf ? Wollen Sie Ihre jetzige Immobilie verkaufen?  
Wir finden den passenden Käufer für Sie. Rufen Sie uns an!**

**Allgemeine Geschäftsbedingungen**

- 1) Die Firma Immo-Makler-Schwarz e.K. übt eine Nachweis- und Vermittlungstätigkeit als Grundstücks-, Wohnungs- und Geschäftsmakler aus. Es ist der Firma Immo-Makler-Schwarz e.K. ausdrücklich gestattet, für Käufer- und Verkäuferseite tätig zu werden. Somit können bei Vertragsabschluß beide Seiten provisionspflichtig sein.
- 2) Von der Firma Immo-Makler-Schwarz e.K. gemachte Immobilienangebote und Mitteilungen sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen ohne Einwilligung nicht an Dritte (auch Familienangehörige) weitergegeben werden. Im Fall der Zuwiderhandlung haftet der Empfänger des Angebotes für alle dem Immo-Makler-Schwarz e.K. entstandene Schäden (in Höhe der entgangenen Provision).
- 3) Alle Immobilienangebote sind freibleibend, Irrtum sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten.
- 4) Eine eventuelle Vorkenntnis des Angebots muss der Firma Immo-Makler-Schwarz e.K. sofort schriftlich und unter namentlicher Nennung des Anbieters mitgeteilt werden.
- 5) Wird eine von der Firma Immo-Makler-Schwarz e.K. angebotene Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, ist der Empfänger des Angebotes verpflichtet, die durch die Firma Immo-Makler-Schwarz e.K. erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste abzulehnen.
- 6) Bei der zur Verfügung gestellten Information handelt es sich ausschließlich um Angaben des Verkäufers, die von der Firma Immo-Makler-Schwarz e.K. soweit möglich, überprüft werden. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der gemachten Angaben übernimmt die Firma Immo-Makler-Schwarz e.K. jedoch keine Haftung