

"Wohnen mit Pfiff" in der Stadt Puchheim bei München: Neubau von vier erstklassig ausgestatteten Doppelhaushälften



Im Uhrzeigersinn von links oben: Beispiele Wohnzimmer Haus 3 / Sonnenblumenfeld ganz in der Nähe / Essbereich und Küche Haus 4 / Ansicht der Häuser

Sie haben Ansprüche?

- Sie legen Wert auf einen sonnigen Garten?
- Sie wollen zu Fuß zur S-Bahn und zum Einkaufen?
- Sie brauchen 5 Zimmer und einen zusätzlichen Raum?
- Sie haben keine Lust auf eine Aufpreisliste wie beim Autokauf?
- Sie wollen binnen 12 Monaten einziehen?

"Wohnen mit Pfiff" in der Stadt Puchheim bei München: Neubau von vier erstklassig ausgestatteten Doppelhaushälften



Lage und Umfeld

Das Grundstück befindet sich in der **Blumenstraße/Ecke Allinger Straße** und wird real geteilt. Die Ortsmitte, die S-Bahn und das „Ikarus-Center“, sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar, die S-Bahn auch mit dem Bus. 10 Minuten sind es zur A 99 (Autobahnring).

Vor Ort gibt es Restaurants für fast jeden Geschmack, ein Tipp ist das **Colonial**.

Abwechslung bieten auch das **Hallenbad**, das **Kulturzentrum PUC** oder das **Kino** in Gröbenzell.

Im Sommer zum Baden an den **Eichenauer See**, im Winter zu Fuß zum nahen **Mondscheinweiher**, oder zum Fitness zu den **Sportfreunden Puchheim**.

Kinder haben es richtig gut in Puchheim: **5 Krippen**, **10 Kindergärten**, **Grund-, Mittel- und Realschule**, sowie ein **Gymnasium**.

Noch mehr Informationen unter www.puchheim.de



HAUS 1 + 3

HAUS 2 + 4

Erdgeschoss		
Haus	1 + 3	2 + 4
Diele	8,3m ²	9,1 m ²
Wohnen/ Essen	32,3m ² (30,3 Hs. 1)	32,3m ²
Terrasse	22,5m ²	22,1m ²
Küche	7,1m ²	7,1m ²
Bad	2,5m ²	-
WC	-	1,7m ²
Eingang	4,7m ²	4,7m ²

Wichtiger Hinweis: Die Erkertiefe beträgt bei Haus 1 90cm, bei Haus 2-4 150cm

Gezeigte Sonderausstattung:
 Garten mit Bachlauf und Brücke, Holzterrasse, Kaminöfen, Dusche im Gäste-WC, Bodenbeläge (Aufpreis Dusche = 1.870,- € inkl. MwSt.)



HAUS 1 + 3

HAUS 2 + 4

Obergeschoss		
Haus	1 + 3	2 + 4
Diele	4,3m ²	4,5m ²
Kind 1	13,3m ²	12,5m ²
Kind 2	12,5m ²	-
Büro	-	11,8m ²
Schlafen	13,8m ²	15,1m ²
Bad	6,5m ²	6,5m ²
Balkon	4,0m ²	4,0m ²

Gezeigte Sonderausstattung:
 Eckbadewanne, Doppelwaschtisch,
 Duschtrennungen, Bodenbeläge



HAUS 1 + 3

HAUS 2 + 4

Dachgeschoss		
Haus	1 + 3	2 + 4
Flur	1,5m ²	1,5m ²
Abstell	3,3m ²	-
Bad	-	3,3m ²
Studio	29,8m ²	30,6m ²
Abseite	7,0m ²	7,0m ²

Gezeigte Sonderausstattung:
 Dachgaube statt Dachflächenfenster,
 zusätzliches Duschbad
 (Aufpreis zus. = 14.300,- € inkl. MwSt.)



HAUS 1 + 3

HAUS 2 + 4

	Keller	
Haus	1 + 3	2 + 4
Diele	6,6m ²	6,6m ²
Hobby	20,6m ²	20,6m ²
Vorräte	12,8m ²	12,8m ²
Waschen	6,3m ²	6,3m ²

Gezeigte Sonderausstattung:
 Sauna, Bodenbeläge

"Wohnen mit Pfiff" in der Stadt Puchheim bei München: Neubau von vier erstklassig ausgestatteten Doppelhaushälften



Im Uhrzeigersinn von links oben: Beispiele Jugendzimmer Haus 2/ Darauf können Sie anstoßen / Küche mit Essbereich Haus 3 / Büro Haus 4 / Kinderzimmer Haus 1 / Wohnzimmer Haus 2



Angebotsübersicht

	Kaufpreis	Wohnfläche	Nutzfläche	Grund
Haus 1	549.500,-	152,7m ²	48,8m ²	374 m ²
Haus 2	Reserviert !	154,9m ²	47,9m ²	348 m ²
Haus 3	558.500,-	153,4m ²	48,8m ²	345 m ²
Haus 4	575.500,-	154,9m ²	47,9m ²	355 m ²
Garage	13.500,- mit Satteldach und elektrischen Tor			
Stellplatz	3.500,- gepflastert mit Randeinfassung			

Allgemein

Der Kauf einer Garage und eines Stellplatzes je Haus ist obligatorisch. **Der Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei!**

Bei der angegebenen Gesamtwohnfläche wurde der Hobbyraum, der Eingangsbereich, der Balkon und die Dachschrägen zwischen 1,0m und 2,0m zu 1/2, die Terrasse zu 1/3 der Fläche berücksichtigt. Die hier gezeigten Illustrationen dienen nur zur Veranschaulichung. Die fertigen Häuser können davon abweichen.

Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebotes. Teilweise ist Sonderausstattung sichtbar.

Vertragsgegenstand sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Bauplänen und Baubeschreibung.

Gerne erhalten Sie die vermassten Grundrisse und die Baubeschreibung.

Besichtigen

Diese Beschreibung ist kein Ersatz für eine Besichtigung und ein persönliches Gespräch am Grundstück. Bei Bedarf bitte melden!

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.

Stand

23. Dezember 2012

"Wohnen mit Pfiff" in der Stadt Puchheim bei München: Neubau von vier erstklassig ausgestatteten Doppelhaushälften



Freude an Ihrem neuen Haus

Bauherr ist „Das Haus mit Pfiff“, Kreuzwiesenstr. 9, 82065 Baierbrunn, ein mittelständischer Bauträger mit langjähriger Erfahrung im Hausbau. Referenzobjekte und zufriedene Kunden können benannt werden. Der Geschäftsführer ist gleichzeitig Architekt und leitet den Bau selbst. Die Unterschiede bei Planung und Ausführung sind nicht nur für Fachleute sichtbar!



Hier einige wichtige Punkte aus der Baubeschreibung:

- Keller als sogenannte „weiße Wanne“
- Alle Wände aus Ziegel oder Vollziegel, außen mit Vollwärmeschutz
- Innenanstrich mit Silikatfarbe
- Fußbodenheizung im EG, OG, DG und Hobbyraum
- Modernste Gastherme (Brennwerttechnik) mit Warmwasserspeicher, Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung
- Fenster und Fenstertüren 3-fach verglast mit Vorsatzrollläden (außer KG und Gäste-WC), Fensterbänke aus Marmor
- Elegante, weiß beschichtete Innentüren mit gerundeten Kanten (wahlweise in Holzoptik), moderne Alu- oder Edelstahlränder
- Hochwertige Eingangstür aus Holz (weiße Optik)
- Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss vollflächig verklebter Ahorn-Parkettboden
- Bad und WC mit raumhohen, hochwertigen Fliesen. Diele im EG, Küche und der gesamte Keller mit Fliesenboden
- Computernetzwerkkabel an 4 Punkten, Antennenanschlüsse in 4 Räumen
- Kamin ab EG zum Anschluss eines Kamin- oder Kachelofens
- Die Außenanlagen mit Terrassen, Zuwegungen und Zäunen sind ebenso wie die Hausanschlusskosten und Erschließungsbeiträge im Kaufpreis enthalten
- Soweit technisch und zeitlich möglich, berücksichtigen wir gerne Ihre Sonderwünsche
- Gegen Aufpreis: Dachgeschoss mit 2. Duschbad und Gaube, Dusche im Gäste-WC im EG, elektrische Rollläden, KfW-70 Ausführung

Finanzierungsbeispiel: Haus 4 Eigennutzung

Kaufpreis:	606.400 €	(inkl. Garage, Stellplatz, 2. Bad im DG)
Grunderwerbsteuer:	21.224 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	9.096 €	(ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	0 €	(fällt für den Käufer nicht an)
Gesamtaufwand:	636.720 €	
Eigenkapital:	216.720 €	(Eine Finanzierung mit geringeren Eigenkapital ist auch möglich !)
Fremdmittel:	420.000 €	
Jährlicher und monatlicher Aufwand:		
Jährliche Zinsen:	10.920 €	(Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 2,60 %, eff. 2,63 %, gem. PangV.)
Tilgung:	4.200 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgungsrate)
Nebenkosten	3.240 €	(Energie, Wasser, Kanal, Abfall, Vers., etc.)
Jährlicher Aufwand	18.360 €	
Monatlicher Aufwand:	1.530 €	(inkl. Nebenkosten)

Finanzierungsbeispiel: Haus 1 als Kapitalanlage

Kaufpreis:	568.200 €	(inkl. Garage, Stellplatz, Duschbad im EG)
Grunderwerbsteuer:	19.887 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	8.523 €	(ca. 1,5 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	0 €	(fällt für den Käufer nicht an)
Gesamtaufwand:	596.610 €	
Eigenkapital:	146.610 €	(Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist auch möglich !)
Fremdmittel:	450.000 €	
Jährlicher und monatlicher Aufwand:		
Jährliche Zinsen:	12.150 €	(Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 2,70 %, eff. 2,73 %, gem. PangV.)
Tilgung:	4.500 €	(1% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgungsrate)
Mieteinnahme:	21.840 €	(Kaltmiete 1.690,- €/Garage 60,- €/NK 70,- €)
Nebenkosten:	840 €	(70,- /mtl.)
Jährliche Differenz:	-4.350 €	(Überschuss)
Monatliche Differenz:	-363 €	(Überschuss)

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)

Sie wissen von einer Immobilie...

Wir suchen Aktuell haben wir eine sehr große Anzahl Interessenten, die ganz unterschiedliche **Immobilien zum Kauf** suchen.
Vom 1-Zimmer Appartement bis zum freistehenden Haus, über komplette Mehrfamilienhäuser bis hin zu Baugrundstücken, für fast alles haben wir passende Kunden.

Wo? **München, Umland** und allen Gemeinden im S-Bahnnetz

Sie kennen jemanden in der Familie, im Bekannten- oder Freundeskreis, der eine Immobilie vermieten oder verkaufen möchte.

Und dann? Freundliche Kontaktaufnahme und danach eine kostenlose und unverbindliche Wertschätzung der Immobilie mit Empfehlungen zum richtigen Angebotspreis, dem besten Zeitpunkt und den richtigen Marketingmaßnahmen.

Versprechen *„Ich werde alles daran setzen, dass auch Sie zu meinen zufriedenen Kunden gehören. Nehmen Sie mein Angebot an, denn ich freue mich bereits darauf, Sie und Ihre Immobilie kennen zu lernen!“*



Roger Schwarz, Firmeninhaber

Was haben Sie davon? Zunächst einmal bekommen Sie für jede Empfehlung ein kleines kulinarisches Dankeschön, unabhängig davon, was aus Ihrer Empfehlung wird.

Bei einer erfolgreichen Vermittlung reichen die Prämien von einer Kiste Wein bis zu einem 1-wöchigen Cluburlaub für 2 Personen oder dem entsprechenden Gegenwert in Bar. Bitte lassen Sie sich im Vorfeld einer Empfehlung als „Tipgeber“ bei uns registrieren.