



Ihr neues Zuhause mit eigenem Garten

WENN AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE WIRD.

Ein zukünftiges Zuhause zu finden ist heute nicht leicht. Zu teuer, am falschen Ort oder schon verkauft. Zu klein, zu alt oder zu laut neben der Hauptstraße.

Die Wohnung, die wir Ihnen heute zum Kauf anbieten, bietet den passenden Rahmen für 1-2 Personen, die nicht auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten möchte, aber doch auch die kurzen Wege in die Natur zu schätzen wissen. Für ein junges Pärchen vielleicht das erste kuschelige Nest zu zweit. Für ältere Menschen endlich eine kompakte Wohnung ohne Treppenstufen in gepflegter Nachbarschaft.

Auf den nächsten Seiten möchte ich Ihnen gerne diese Wohnung näher vorstellen.

Als Kaufmann mit einer großen Leidenschaft für die Immobilie, sehe ich meine Aufgabe weniger als Makler, sondern mehr als Ihr Partner. Nicht zuletzt in meiner individuellen, persönlichen Betreuung, bei der Sie mit Ihren Wünschen und Bedürfnissen an erster Stelle stehen, werden Sie dies merken.

Ich bin Ihr Reisepartner auf der Suche nach der passenden Immobilie.

Sind Sie bereit für ein neues Reiseziel ?



Alexander Klar
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Dipl. Immobilienökonom (ADI)

ICH HABE EINEN GANZ
EINFACHEN GESCHMACK.
ICH BIN IMMER MIT DEM
BESTEN ZUFRIEDEN.

OSCAR WILDE



Bild zeigt virtuelle Einrichtung nach einer Renovierung und nicht den aktuellen Zustand der Wohnung

WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

VERSUCHUNGEN

**SOLLTE MAN NACHGEBEN. WER WEISS,
OB SIE WIEDERKOMMEN.**

OSCAR WILDE

Objektart:	Gartenwohnung (WEG mit nur 5 Wohneinheiten)
Baujahr:	1986
Etage:	1 von 3
Anzahl Zimmer:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 60 m ²
Nutzfläche:	ca. 11 m ²
Stellplätze:	1 (Einzelstellplatz in der Garage)
Objektzustand:	gepflegt im Design der 80er Jahre
Qualität der Ausstattung	normal
Bezugsfrei:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert:	88,6 kWh/(m ² a), C
Gültig bis:	06.02.2030
Kaufpreis Wohnung:	398.000 €
Einzelstellplatz in der Garage:	20.000 €

zzgl. Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.



Herzlich Willkommen Zuhause

Diese Wohnung bietet Ihnen mehr, als man auf den ersten Blick vermutet – und genau das macht sie so besonders. Wer Freude daran hat, Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, findet hier die perfekte Basis für ein gemütliches, modernes Zuhause.

Das Wohnzimmer punktet mit großen, bodentiefen Fenstern, die für helle Räume sorgen und den Blick in den gepflegten grünen Garten öffnen. Hier lassen sich Wohn- und Essbereich bestens kombinieren. Wer ein modernes Raumkonzept bevorzugt, hat zudem die Möglichkeit, die Küche zum Wohnbereich hin zu öffnen – ein attraktives Potenzial für eine zeitgemäße Grundrissgestaltung.

Raum für Ihre Ideen

Zugegeben: Die Ausstattung ist nicht mehr ganz zeitgemäß. Doch genau hier liegt Ihre Chance! Wand- / Bodenbeläge und Badezimmer lassen sich mit überschaubarem Aufwand modernisieren – und schon entsteht ein Zuhause, das ganz Ihrem Stil entspricht.

Ihr Rückzugsort im Grünen

Der große, uneinsehbare Garten (Sondernutzungsrecht) macht diese Wohnung zu einem echten Unikat. Ob Frühstück auf der Terrasse oder einfach entspannen im Grünen – hier genießen Sie Ihre ganz persönliche Wohlfühloase.

Ein weiteres Highlight ist der zusätzliche, ca. 11 m² große Kellerraum im Untergeschoss. Dieser eignet sich ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Der Einzelstellplatz in der zur Wohnung gehörenden Garage rundet das Angebot ab. Keine tägliche Parkplatzsuche und im Vergleich zu den Nachbarstellplätzen auch kein Duplex-Parksystem. Für Gäste stehen öffentliche Parkplätze entlang der Straße zur Verfügung.

Fazit

Diese Eigentumswohnung vereint kompakte Raumaufteilung mit großzügigen Extras wie einem großen Privatgarten und einem praktischen Hobbyraum. Mit überschaubaren Modernisierungsarbeiten entsteht hier ein modernes, gemütliches Zuhause. Das gepflegte Wohnhaus selbst erfordert aktuell keinen Renovierungsbedarf, sodass Sie sich ganz auf die Gestaltung Ihrer eigenen vier Wände konzentrieren können.



Denn wahrer Luxus ist ... Zeit zu haben

Das Wohnzimmer:

In keinem anderen Raum verbringt man wohl so viel seiner Lebenszeit, wie im Wohnzimmer.

Umso wichtiger ist es deshalb, diese Zeit so angenehm wie möglich zu gestalten.

Dieser Raum bietet Ihnen die Ruhe Oase, die Sie nach einem langen Arbeitstag verdient haben.

Genießen Sie einen geselligen Abend mit Freunden oder auch mal einen gemütlichen Abend zu Zweit.

Lesen Sie ein gutes Buch auf der Couch oder tun Sie einfach mal Nichts...





Blick in die Zukunft

Diese Visualisierung zeigt eindrucksvoll, welches Potenzial in dieser Wohnung steckt. Gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren Vorstellungen und Wünschen und machen Sie es zu Ihrem persönlichen Wohlfühlort.



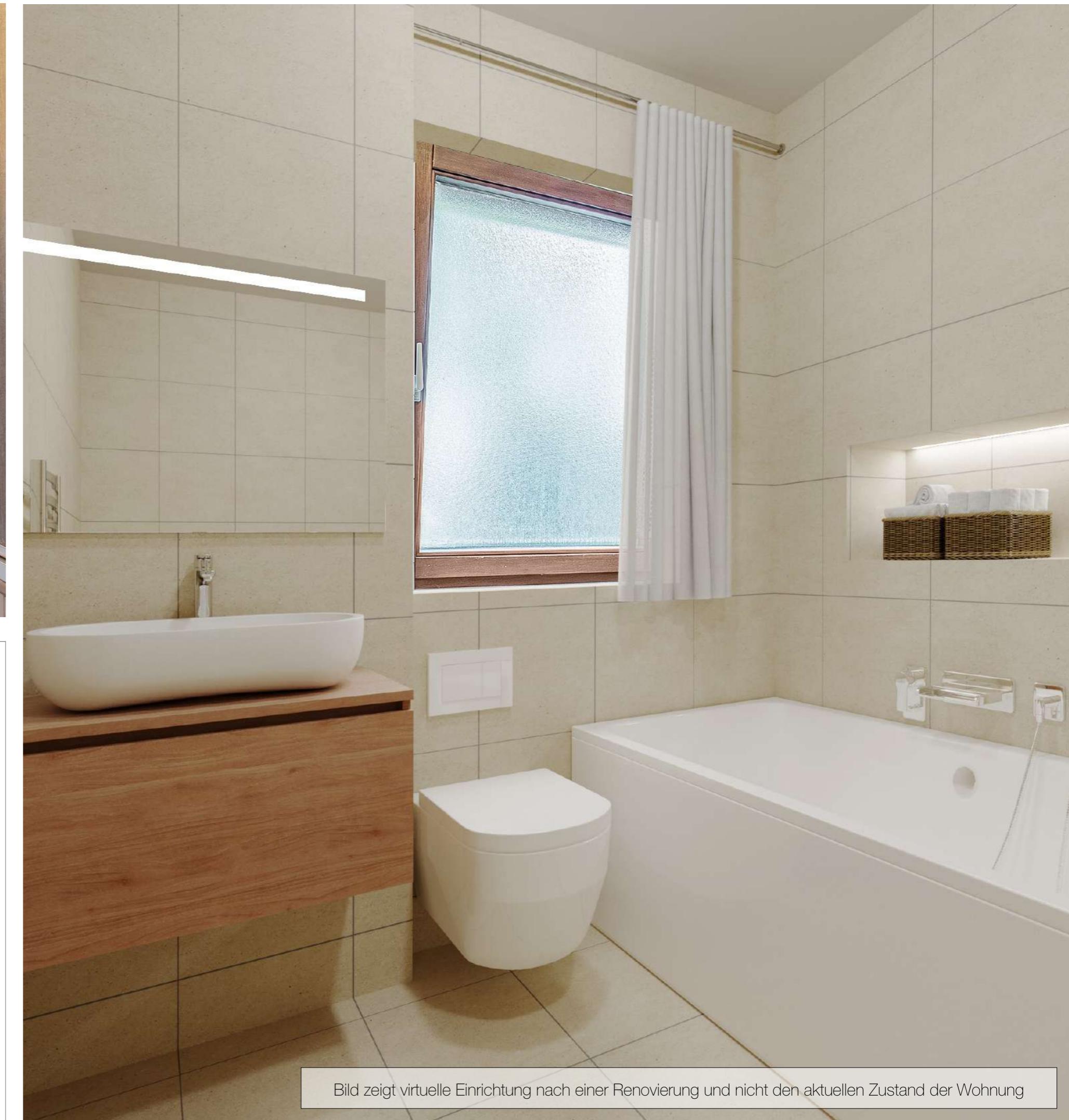
Bild zeigt virtuelle Einrichtung nach einer Renovierung und nicht den aktuellen Zustand der Wohnung



Die besten Partys finden immer in der Küche statt...

Na klar, mit den kürzesten Wegen zum Kühlschrank und die Arbeitsplatte ist schnell zur gemütlichen Cocktailbar umfunktioniert.

Die vorhandene Einbauküche erfüllt nicht mehr die gehobenen Ansprüche von heute. Nach Einbau Ihrer neuen Küche lässt es sich hier wunderbar feiern, kochen, plaudern, naschen, trinken, backen, schlemmen, experimentieren, grillen, und ganz viel lachen ...



Ein guter Start in den Tag - das Badezimmer

Ihr Badezimmer verwöhnt Sie aktuell mit einer Dusche für die kurze Erfrischung am Morgen. Das Bad ist funktional eingerichtet und alles funktioniert ohne Probleme.

Das Fliesenlayout und die Sanitärgegenstände entsprechen aber nicht mehr den gehobenen Ansprüchen von heute.

Nach der Modernisierung könnte das Bad so aussehen, wie auf dem großen Bild rechts.



Zur Wohnung Nr. 1 gehört der Einzelstellplatz links. Da könnten die Nachbarn mit ihrem Duplexparksystem schon mal neidisch werden. :-)



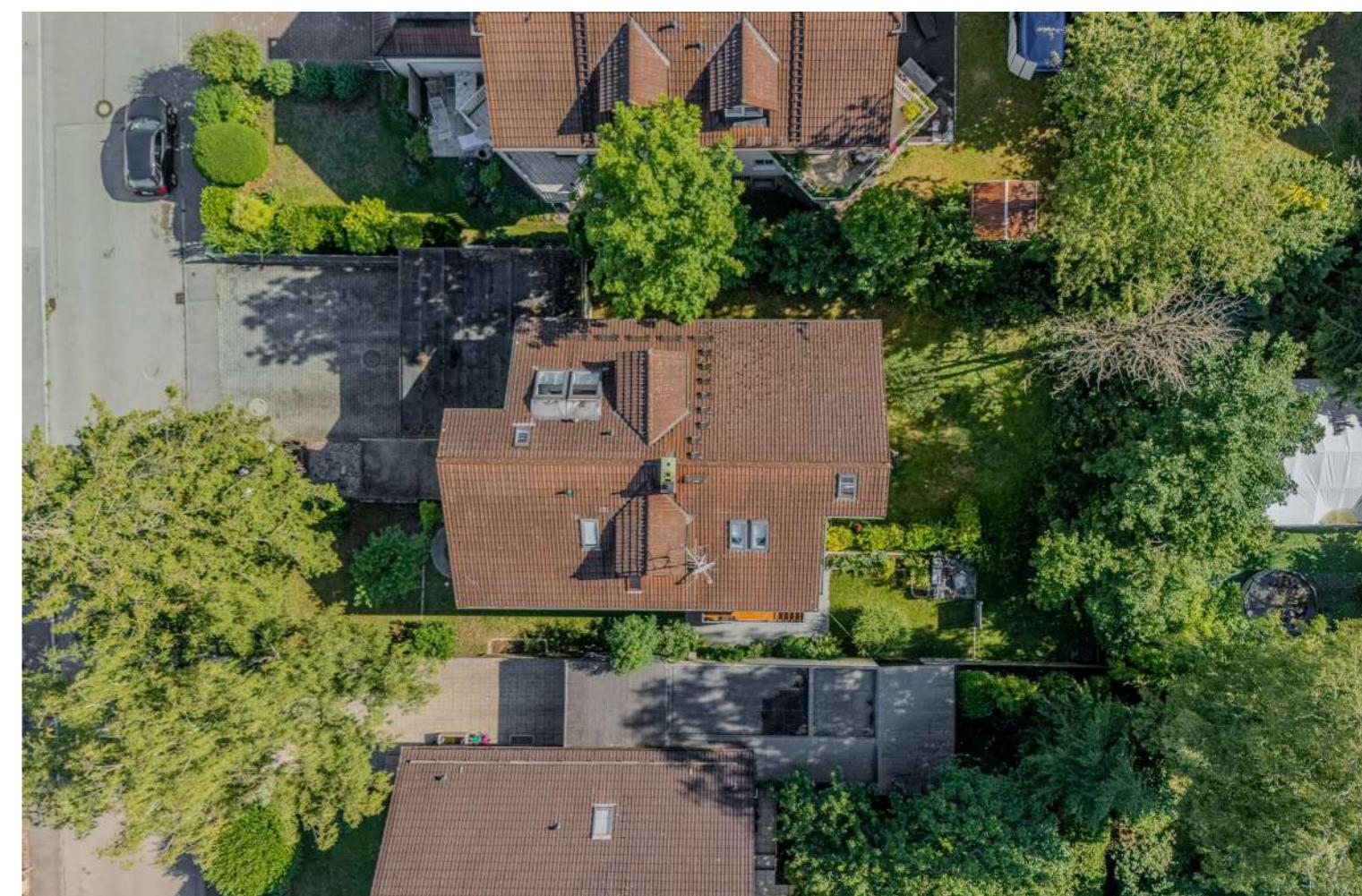
Ihr großzügiges Schlafzimmer mit Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank



Ein Highlight der Wohnung: Der eigene private Garten (Sondernutzungsrecht)

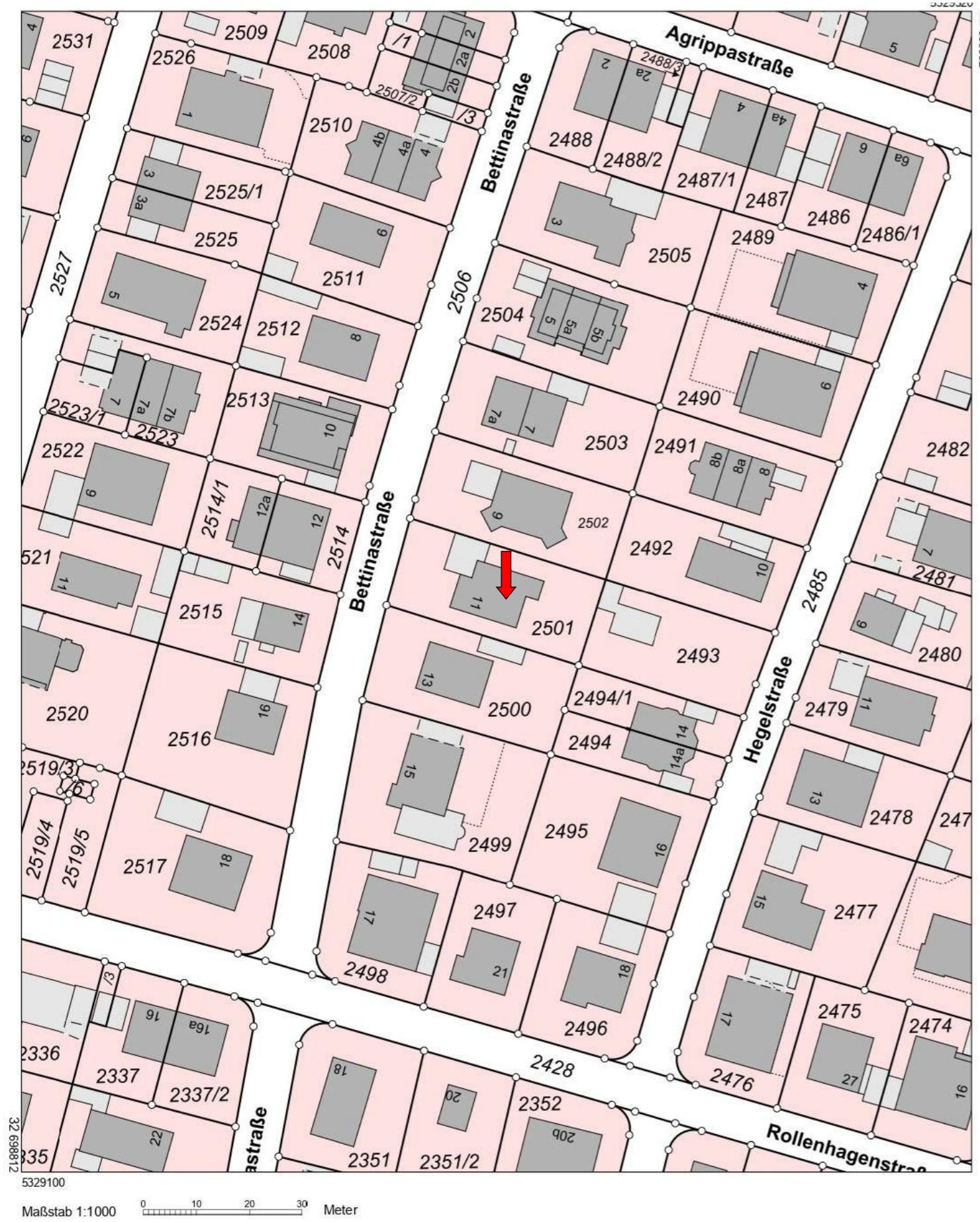


Der Kellerraum mit ca. 11m². Endlich mehr Platz für alles.



Das kleine Mehrfamilienhaus aus der Vogelperspektive in gepflegter Nachbarschaft

AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE



AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

Fundament:	Streifenfundament, Bodenplatte
Keller:	vollunterkellert, betonierte Außenwände
Außenwände:	Wärmeschutzziegel (24cm)
Innenwände:	Ziegel/Beton, nach statischer Anforderung
Fassade:	gedämmt WDVS (4cm), grobe Putzstruktur
Dach:	Satteldach mit Zwischensparrendämmung
Türen:	Röhrenspantüren Holz (Eiche hell), Holzzargen, Höhe ca. 2 m, Drückergarnituren aus Aluminium
Fenster:	Holzfenster 2-fachverglasung, teilw. elektr. Rollläden
Decken:	Stahlbeton verputzt, weiß gestrichen
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,45 m
Bodenbelag:	Fliesen, hochwertiger Parkett (Stäbchenparkett in sehr gepflegtem Zustand)
Sanitär:	Bad mit Dusche, WC, Waschbecken,
Heizung:	Zentralheizung, Gas (Baujahr 2015) Heizkörper, thermostatgesteuert
Elektrik:	Hauptverteilung mit Fl, NYM Kabel 3-adrig, bzw. Stegleitung, Schalterprogramm weiß aus dem Baujahr

GRUNDRISS



Exposéplan, nicht maßstäblich

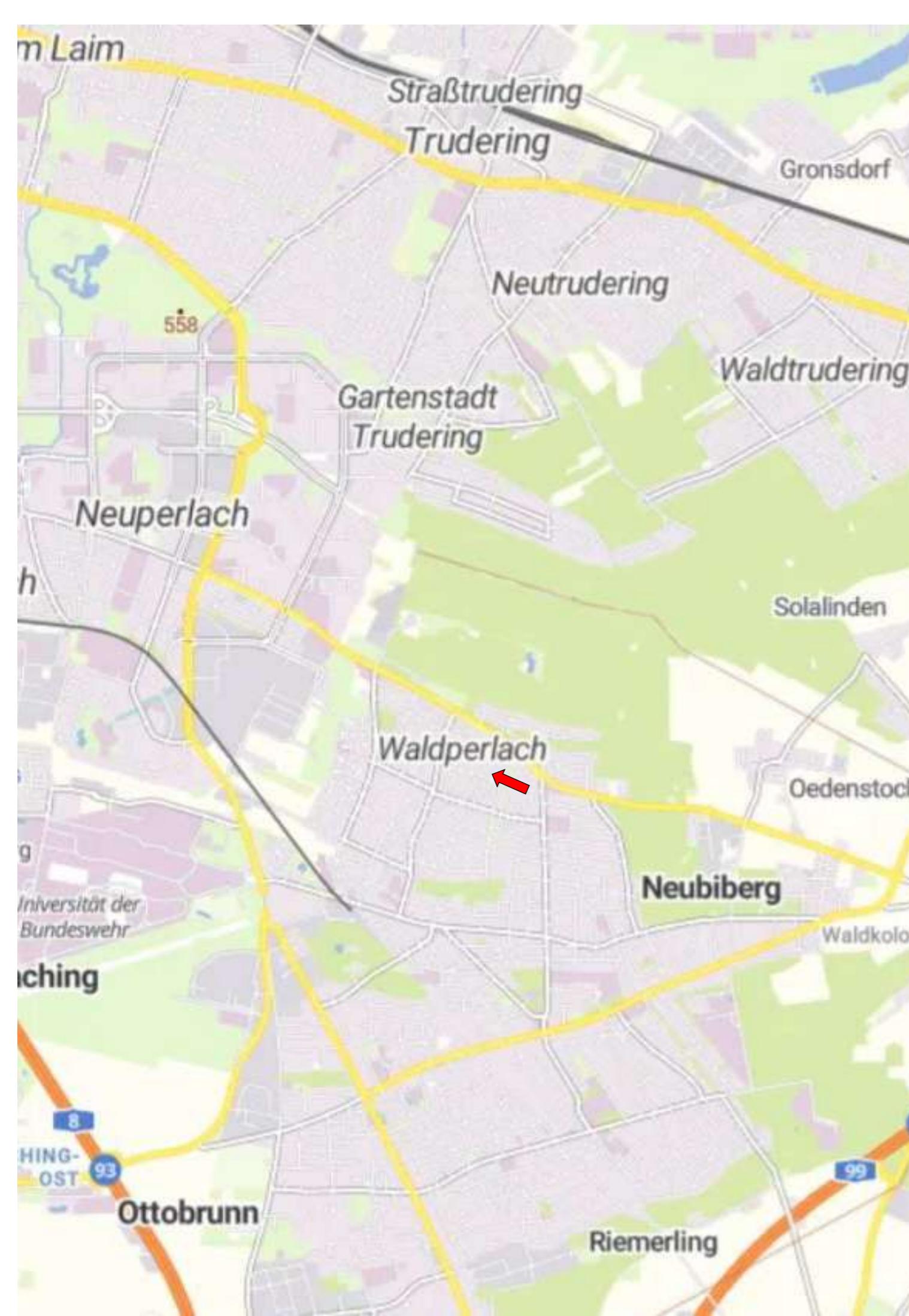


STRESSFREI. GRÜN. LEBENSWERT.



Geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern und gepflegten Straßenzügen vermittelt die Bettinastraße ein ganz besonderes Gefühl von urbanem Stadtleben mit grünen Akzenten. Die ruhige Lage des Grundstücks und die gewachsene Wohnstruktur des Viertels bilden die Basis für eine Wohn- und Lebensqualität auf überdurchschnittlichem Niveau.





DIE LAGE

Ihr neues Zuhause liegt in einer kleinen Wohnanlage in der Bettinastraße in einem gepflegten 3-stöckigen Wohnhaus mit nur 5 Wohnungen aus dem Baujahr 1986.

Die angebotene Immobilie liegt im begehrten Stadtteil Waldperlach im südöstlichen Münchner Stadtgebiet. Geprägt von Einfamilienhäusern und exklusiven Wohnanlagen mit großzügigen Gärten und üppigen Grünflächen, überzeugt diese ruhige Wohnlage durch ihre perfekte Verbindung von Natur und urbaner Infrastruktur. Mit der Buslinie 55 erreichen Sie in wenigen Minuten die U-Bahn-Haltestelle Neuperlach-Zentrum der Linie U5. Außerdem ist die S-Bahnhaltestelle Neubiberg (S5) nicht weit entfernt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten am nahegelegenen Waldheimplatz, in Ottobrunn sowie im PEP Neuperlach decken alle täglichen Bedürfnisse ab. Im direkten Umfeld sorgen Schulen und Kindergärten für jede Altersgruppe für kurze Wege und die Europäische Schule ist nur einen Katzensprung entfernt.

Pendler und Wochenendausflügler profitieren von der schnellen Anbindung an die Autobahn A99 über die Anschlussstelle Hohenbrunn, dank der Sie sowohl den Münchner Flughafen als auch die bayerischen Alpen in kurzer Zeit erreichen. Da sich das Objekt in einer wenig befahrenen Anliegerstraße befindet, genießen Sie hier ein besonders sicheres und entspanntes Wohnumfeld im Grünen.

Guter Service ist für uns Verpflichtung

Besichtigung

Gerne nehme ich mir die Zeit, Ihnen in einem Einzeltermin vor Ort die Wohnung zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten. So können Sie das sonnige Grundstück und die ruhige Lage kennenlernen. Dabei sichere ich Ihnen immer die nötige Diskretion zu.

Notarservice

Sie erhalten alle Vertragsunterlagen wie z.B. den Kaufvertrag mindestens 14 Tage vor dem vereinbarten Notartermin. So haben Sie ausreichend Zeit, diese sorgfältig zu studieren und evtl. auftretende Fragen können in Ruhe geklärt werden. Selbstverständlich begleiten wir Sie zum Notartermin.

Vermietungsservice

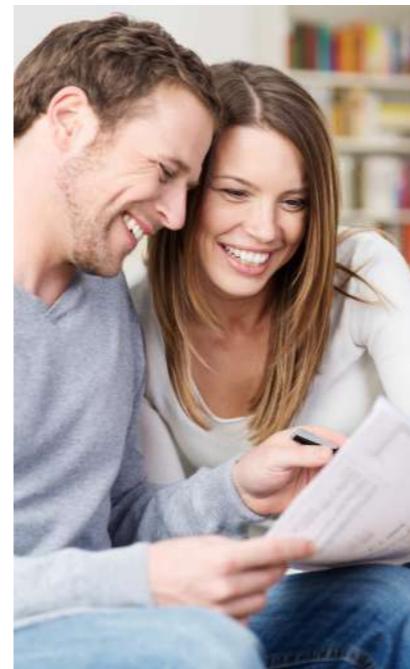
Die Nachfrage nach Mietflächen in den Landkreisen ist außerordentlich hoch und wird nach den Prognosen zukünftig weiter ansteigen. Wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung nicht selbst beziehen wollen, übernehmen wir für Sie auf Wunsch die Vermietung. Dabei finden wir nicht nur geeignete Mieter für Sie, sondern betreuen Ihren Mieter auch bei allen seinen Fragen.

Finanzierungsberatung

Auch hier stehen wir Ihnen zur Seite und unterstützen Sie bei der Planung von Finanzierungskonzepten oder holen für Sie Finanzierungsangebote ein.

Betreuung

Sowohl vor, als auch nach dem Kauf sind wir für Sie da und stehen Ihnen jederzeit für anfallende Fragen zur Verfügung. Kurzum: Nicht zuletzt der Service macht Ihre Investition zu einer runden Sache.



Bei der vorliegenden Broschüre handelt es sich um eine werbliche Kurzinformation und nicht um ein Verkaufsprospekt. Die darin enthaltenen Informationen wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Dennoch bitten wir Sie, die folgenden Hinweise zu beachten:

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind daher nicht verbindlich.

Die in den Grundrissen abgebildeten Einrichtungsvorschläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Irrtümer, sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die in diesem Prospekt veröffentlichten Bilder und Texte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung oder Verbreitung ist nicht gestattet,

Copyright dieser Broschüre:

Alexander Klar

Appler & Wöhry Immobilien Ebersberg

Tel. 0176 30647592

Bildquellen:

Fotolia, iStock-Foto, Wiki-Commons, eigene Bilder.



BERATUNG UND VERKAUF

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Mobil: 0176 30 64 75 92

Mail: alexander.klar@woehry.immo