

# MICHAEL WÖHRY

**Appler**  
IMMOBILIEN



Ihr neues Zuhause in Markt Schwaben





## 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 eine Familie, die nicht auf die Annehmlichkeiten einer größeren Ortschaft verzichten möchte, aber doch auch die kurzen Wege in die Natur zu schätzen weiß. Ein Zuhause, in dem jeder sein eigenes Zimmer als Rückzugsort hat, aber auch das Wohnzimmer genug Platz für gemeinsame Zeiten bietet.

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. 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



## VERSUCHUNGEN

SOLLTE MAN NACHGEBEN. WER WEISS,  
OB SIE WIEDERKOMMEN. OSCAR WILDE

## WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 15 (WEG mit 25 Wohnungen)
Baujahr:	1969
Letzte Renovierungen:	Aufzug (2013), Heizung (2005), Flachdach (2002), Fenster (1985)
Etage:	3 von 5
Anzahl Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste WC:	1
Wohnfläche:	ca. 89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 5 m <sup>2</sup> (Kellerraum)
Stellplätze:	kein Stellplatz
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung	normal
Bezugsfrei:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Erdgas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert:	101,2 kWh (m <sup>2</sup> .a), D
Gültig bis:	20.012030
<b>Kaufpreis:</b>	<b>339.000 €</b>

zzgl. Käuferprovision in Höhe von 2,98 % inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.





## Herzlich Willkommen Zuhause

Diese Wohnung gehört zu den Immobilien, die Ihre Vorzüge erst auf den 2. Blick zeigt. Im ersten Moment sieht man altmodische Holzverkleidung an der Decke, eine Badeinrichtung, die heute nicht mehr gefällt und beige Fliesen als Bodenbelag, die man so heute nicht mehr verlegen würde. Zugegeben, die Ausstattung und die Oberflächengestaltung in den Räumen ist nicht mehr zeitgemäß und wird wohl von den meisten Käufern moderner gestaltet werden. Wer aber schon mal selber eine Wohnung renoviert hat, hat dabei sicher auch die Erfahrung gemacht, dass sich die Böden und Wandoberflächen am leichtesten und kostengünstigsten verändern lassen.

Viel entscheidender bei der Auswahl der passenden Immobilie sollten also die Bauelemente sein, die sich nicht so leicht verändern lassen, wie z.B. die Position der Wände und die Größen der Fenster. Dann fällt bei dieser Wohnung nämlich plötzlich auf, dass der Eingangsbereich im Vergleich zu vielen anderen Wohnungen großzügiger ausfällt und für eine Familie mit Kindern endlich genug Platz für alle Schuhe und die Garderobe ist. Wenn man im Wohnzimmer steht, bemerkt man positiv die großen Fensterfronten, durch die viel Tageslicht fällt und so eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Vom ca. 8 m<sup>2</sup> großen Balkon in Südwestausrichtung haben Sie einen schönen Blick in die grünen Baumkronen. Im Alltag unverzichtbare Räume, wie ein Gäste-WC und einen Abstellraum wurden nicht vergessen.

Wichtiger Hinweis zu anstehenden Sanierungsarbeiten in der WEG:

Im Haus sind umfangreiche Sanierungsarbeiten in den nächsten 12 Monaten geplant. Dabei wird u.a. die Fassade gedämmt, die Balkone erneuert / saniert, die Eingangstüre und die Briefkastenanlage erneuert, Treppenhausfenster neu gestaltet und Fenster im Haus nach Bedarf ausgetauscht. Für diese sinnvollen und wertsteigernden Maßnahmen liegt die Kostenschätzung bei ca. 1 Mio €. Für den zukünftigen Eigentümer der Wohnung ist mit einer Sonderumlage (noch nicht beschlossen) in Höhe von ca. 30.000 € zu rechnen.

Bei dieser Wohnung ist kein eigener Parkplatz dabei. Ihr Auto können Sie auf öffentlichen Parkflächen entlang der Von-Eichendorff-Straße abstellen.

Insgesamt überzeugt diese Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung. Diese heute selten angebotene Wohnungsgröße bietet die notwendige Flexibilität in der Zukunft, die Ihnen bei kleineren Wohnungen oft fehlt.

### FAZIT

Leben in ruhiger Lage. Angebunden mit kurzen Wegen. Wohnen mit Blick ins Grüne  
Nach den Renovierungsarbeiten ein gemütliches, familienfreundliches Zuhause.





## WILLKOMMEN ZUHAUSE

Zuhause ist nicht immer ein Ort,  
Zuhause ist auch ein Gefühl.

Der Eingangsbereich:

Hier empfangen Sie Ihre Gäste.

Hier öffnen Sie Ihren Freunden die Tür.

Hier beginnt Ihr Weg in die Arbeit und  
hier hängt auch Ihr vergessener  
Regenschirm.

Ab hier hört der Regen auf,  
ab hier beginnt Geborgenheit.

Ab jetzt beginnt das gute Gefühl,  
Zuhause zu sein.





Aktuell

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 spannenden Kinoabend mit der Familie oder auch mal einen gemütlichen Abend zu Zweit.

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



Nach Renovierung



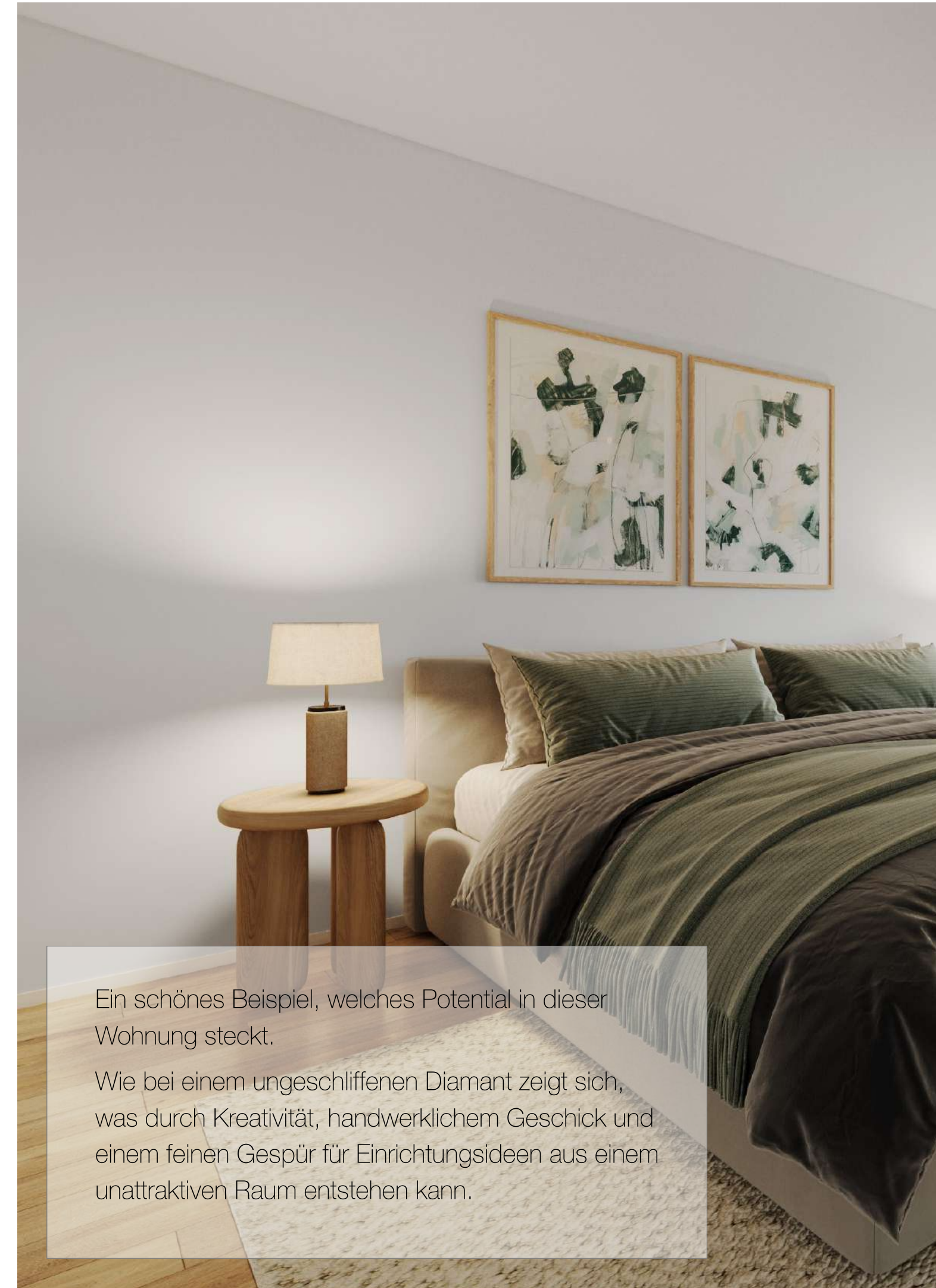


Die besten Partys finden immer in der Küche statt...

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

Nach der Neugestaltung lässt es sich hier wunderbar feiern, kochen, plaudern, naschen, trinken, backen, schlemmen, experimentieren, grillen, und ganz viel lachen ...





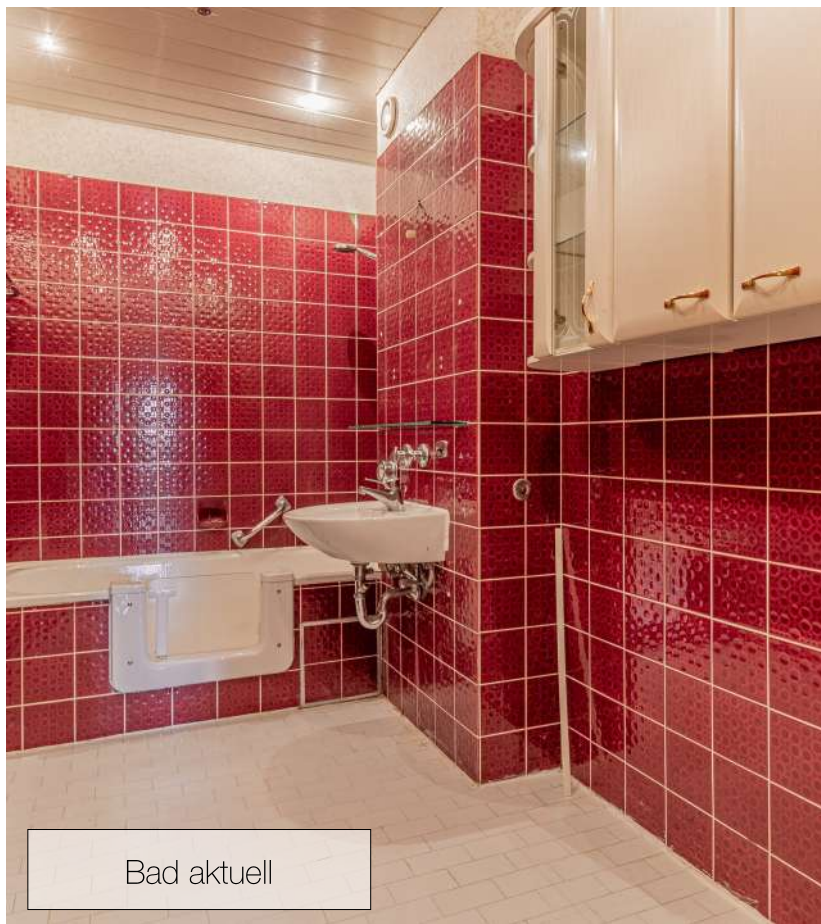
Ein schönes Beispiel, welches Potential in dieser Wohnung steckt.

Wie bei einem ungeschliffenen Diamant zeigt sich, was durch Kreativität, handwerklichem Geschick und einem feinen Gespür für Einrichtungsideen aus einem unattraktiven Raum entstehen kann.



Linkes Bild zeigt virtuelle Einrichtung und nicht den aktuellen Zustand der Wohnung





Bad aktuell

Ein guter Start in den Tag -  
das Badezimmer

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

Das Fliesendesign entspricht aber nicht mehr den gehobenen Ansprüchen von heute.

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



Bild zeigt virtuelle Einrichtung und nicht den aktuellen Zustand der Wohnung





Gut geschnittenes Kinderzimmer für kleine und große Kinder oder Gäste



Der Ausblick in den Garten in Südausrichtung für ganztägigen Sonnenschein

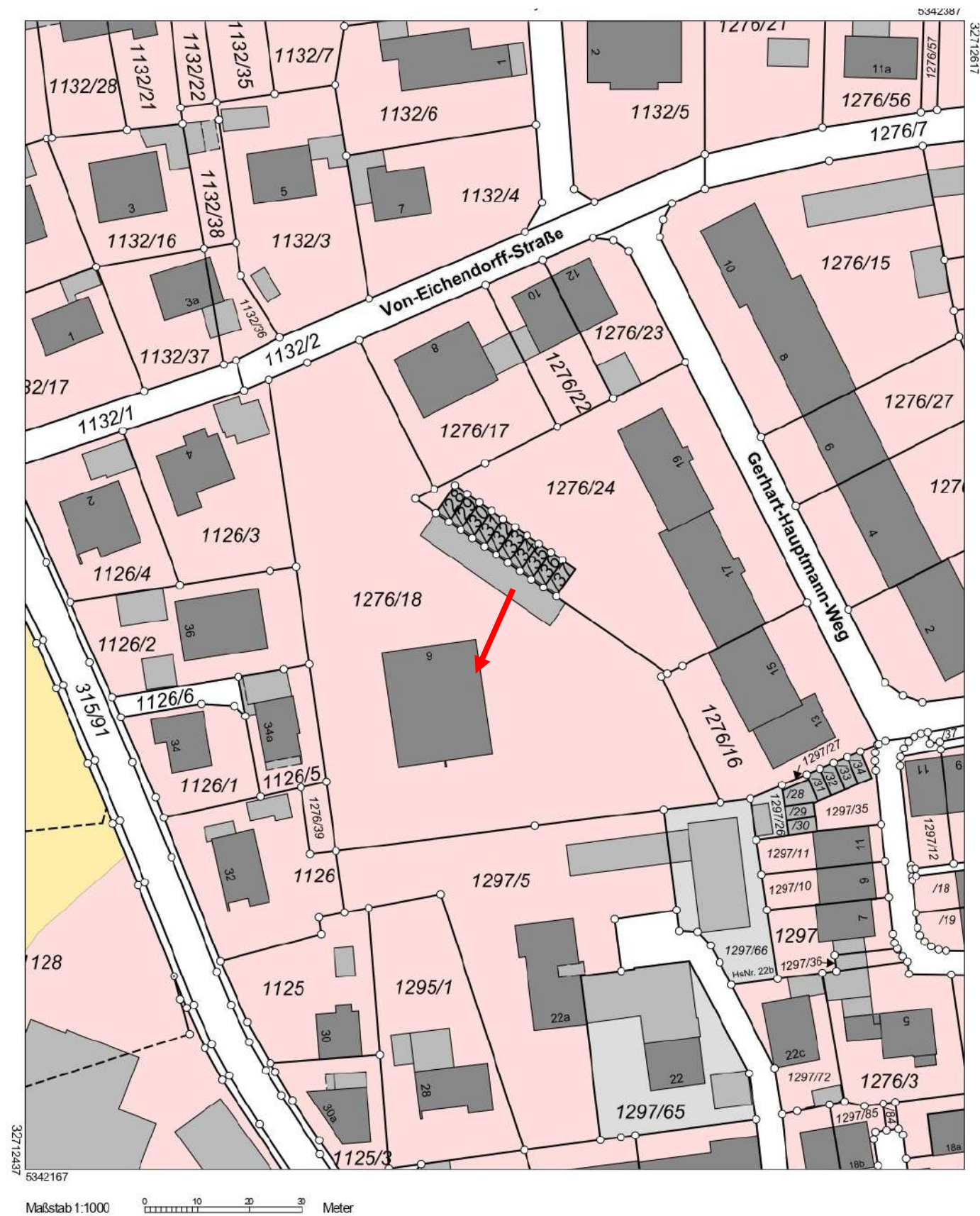


Diele und Eingangsbereich für Ihre Garderobe, Schuhe, etc.



Ihr neues Zuhause in einer gepflegten Wohnanlage

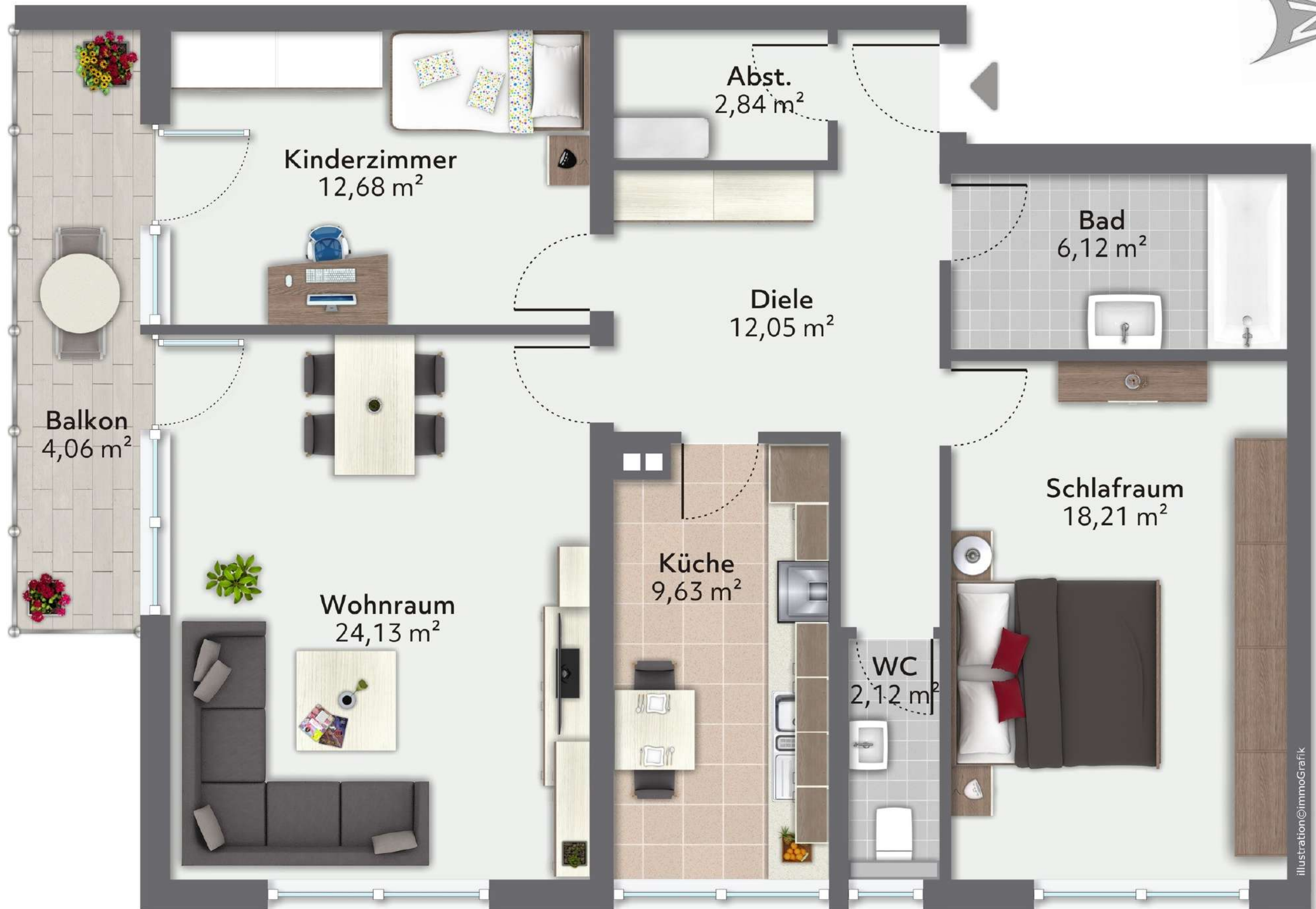




## AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

Fundament:	Streifenfundamente und Bodenplatte
Keller:	vollunterkellert, betonierte Außenwände,
Außenwände:	Ziegel (30 cm)
Innenwände:	nach statischer Anforderung, tragende Wände Ziegelmauerwerk
Fassade:	ungedämmt, Eternitplatten
Dach:	Flachdach, Entwässerung über außenliegende Dachrinnen und Fallrohre
Türen:	Röhrenspantüren mit Holzfurnier, Türzarge Holz, braun, ca. Höhe 2,00 m, Drückergarnitur Messing
Fenster:	Kunststofffenster, 2-fach Verglasung, Beschläge Alu, Rollläden mit integriertem Rollladenkasten
Decke:	Stahlbetondecke verputzt
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,40 m
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett
Sanitär:	Bad mit Wanne und integrierter Dusche, Waschbecken, Markenarmaturen, Gäste-WC
Heizung:	Zentralheizung, Erdgas Heizkörper thermostatgesteuert,
Elektrik:	Unterverteilung ohne FI-Schalter, dieser ist in der Hauptverteilung im Keller nachgerüstet worden, NYM Kabel 3-adrig, Schalterprogramm aus dem Baujahr
Aufzug:	Personenaufzug hält in allen Etagen





illustration©immoGrafik





RUHIG. ZENTRAL. NATURNAH.

Geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und gepflegten Straßenzügen vermittelt die Wohngegend um die Von-Eichendorff-Straße ein angenehmes Gefühl von urbanen Leben. Die ruhige Lage des weitläufigen Grundstücks und die gewachsene Wohnstruktur bilden die Basis für eine gute Wohn- und Lebensqualität.





## DIE LAGE

Markt Schwaben ist eine charmante Stadt in Bayern mit ca. 12.000 Einwohnern und liegt etwa 25 Kilometer östlich von München. Die Stadt zeichnet sich durch ihre idyllische Lage im Voralpenland aus und bietet eine Mischung aus ländlichem Flair und urbaner Infrastruktur. Markt Schwaben ist gut an das Verkehrsnetz angebunden und bietet eine gute Anbindung an die Autobahn A94 sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Ihr neues Zuhause liegt nur ca. 700 m vom S-Bahnhof „Markt Schwaben“ (S2) entfernt. Die Stadt ist von grünen Wiesen und Wäldern umgeben, was sie zu einem beliebten Wohnort für Familien macht. Falls Sie nach der Arbeit gerne sportlich aktiv werden, finden Sie sicher bald Ihre Lieblingsstrecke auf einer der zahlreichen Fahrrad-, Jogging-, und Wanderrouten durch die Wälder und Wiesen im Landkreis. In Markt Schwaben finden sich auch historische Sehenswürdigkeiten wie die barocke Pfarrkirche St. Margaret und das Schloss Schwaben. Insgesamt ist Markt Schwaben eine lebenswerte Stadt mit einer guten Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Für Familien mit Kindern gibt es eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten. Zu den Schulen zählen Grundschulen, weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sowie Berufsschulen. Darüber hinaus gibt es in Markt Schwaben auch eine Vielzahl von Kindergärten und Kindertagesstätten, die eine professionelle Betreuung und Förderung der jüngsten Einwohner gewährleisten. Eltern haben somit eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen für ihre Kinder in Markt Schwaben. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Umkreis der Wohnung ausreichend vorhanden.

### Wichtige Informationen zur Infrastruktur zusammengefasst

- ca. 27 km zum Stadtzentrum (Marienplatz)
- ca. 25 km bis zum Münchner Flughafen
- Autobahn A94 und Bundesstraße B 12
- nur ca. 5 km zur Autobahn A94
- S-Bahnanschluss S2 „Markt Schwaben“
- Mehrere Busverbindungen, die das Umland vernetzen





## 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.

Irtümer, 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

Tel. 0176 30647592

Bildquellen:

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





## BERATUNG UND VERKAUF

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

Mobil: 0176 30 64 75 92

Mail: [alexander.klar@woehry.immo](mailto:alexander.klar@woehry.immo)