

2 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON UND TG-STELLPLATZ IN WESTEND

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Etage	1
Wohnfläche	ca. 44,3 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	EUR
Stellplatzanzahl	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Hausgeld	EUR
Vermietet	ja
Mieteinnahmen	EUR
Baujahr	1969
Balkon/Terrasse	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug

Adresse Westendstraße 225- 231, 81669 München
Ihr Ansprechpartner Frau Katarina Kirsch Bogataj, Tel: 089/203 390 66, Mobil: 0176/ 510 95 956
 Mail: info@pro4private.com

Maklercourtage

Die Käuferprovision in Höhe von 3% auf den Kaufpreis, ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Die Vermittelnde Katarina Kirsch Bogataj (ggf. deren Beauftragter) und/oder die Nachweisenden erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, §328 BGB). Gemäß Makler-Alleinauftrag sind sämtliche Verhandlungen und Terminierungen der Besichtigungen ausschließlich über Frau Kirsch Bogataj zu führen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber überlassen wurden.

LAGEBESCHREIBUNG

Die gepflegte Wohnanlage erstreckt sich zwischen der Westendstraße und der östlich einmündenden Aldorferstraße. In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich eine Kfz. Zulassungstelle (TÜV). Der ca. 600 m entfernte Westpark bietet ein vielfältiges Naherholungsangebot. Die Verkehrslage ist sehr günstig – das städtische, regionale und überregionale Straßennetz ist in Kürze erreichbar. Es bestehen optimale Öffentliche Verbindungen – U-Bahn Haltestelle Westendstr.(U4/U5) Ist 600 m entfernt und Haltestelle der Straßenbahn Linie 18 (Richtung Effnerplatz), liegt auf der Höhe der Wohnanlage. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf (Bäcker, Drogerie, Lebensmittel) findet man ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 5 stockiges Wohnhaus, gebaut auf Massivbauweise, mit Kunststoffenstern mit Isolierverglasung und ist Ost-Süd ausgerichtet. Die Fassade würde 2008 erneuert und gestrichen. Es ist komplett zur Gartenseite- eine gepflegte, großzügige Anlage ausgerichtet - und weist keine nennenswerten Immissionen auf. Im UG des Gebäudes befinden sich zur gemeinschaftlichen Nutzung ein Abstellraum für Kinderwägen/Fahrräder und ein Trockenraum und zur Wohnungen gehörige Kellerabteile. Die Tiefgarage ist großzügig und in sehr gutem Zustand, über eine Seitenstraße erreichbar. Das Wohnhaus verfügt über einen Aufzug. Alle Gemeinschaftsräume, die Außenanlagen und das Treppenhaus befinden sich in äußerst gepflegtem Zustand.

AUSSTATUNG

Die vorgenannte Eigentumswohnung besteht aus einem Wohnraum (ca. 18mq), einem Schlafraum (ca. 12,7mq), Küche, Bad (je ca. 4mq), und Flur mit Abstellnische (ca.5,6mq).

Durch die Ausrichtung nach Süd-Osten wirkt es äußerst lichtdurchflutet und freundlich.

Der Flur ist mit neuem Laminatboden versehen und bietet mit einer Abstellnische genügend Platz für eine kleine Garderobe und/oder diverse Schränke.

Rechter Hand erreichen Sie den gemütlichen lichtdurchfluteten Wohn/Essbereich mit Mosaikparkettboden, einem großen Fenster und einer Balkontüre. Von dort erlangt man in die kleine, vollausgestattete, sehr helle Küche. Die Küche ist mit einer einfache Küchenzeile ausgestattet und ist in gutem Zustand.

Linke Hand erreichen sie das Schlafzimmer. Ein Doppelfenster sorgt für viel Licht. Das Zimmer ist mit neuem Laminatboden ausgestattet und bietet genug Raum für ein Doppelbett, Schrank und Kommode.

Der sonnige Balkon (ca.3,9 mq) wird über das Wohnzimmer betreten und ist zum ruhigen Garten mit viel Grün ausgerichtet. Es wurde im 2008 neu mit Estrich ausgegossen und gestrichen.

Das Bad betritt man direkt aus dem Flur. Es war im 2008 Vollsaniert und ist mit geschmackvollen granitfarbenen Bodenplatten und großformatigen weißen Fliesen bis 2 m Höhe verlegt. Es verfügt über eine Badewanne, Stand-WC und Waschtisch.

Die Wohnung wird durch eine Gaszentralheizung geheizt. Ein Kellerabteil (ca. 3,5 m²), auch durch Aufzug erreichbar, gehört neben dem Tiefgaragenstellplatz ebenfalls zur Wohnung.

Insgesamt ist die Wohnung in einem sehr guten Erhaltungszustand.

Den besten Eindruck erhalten Sie bei einem persönlichem und unverbindlichem Besichtigungstermin. Frau Kirsch Bogataj steht Ihnen hierfür jederzeit gerne zur Verfügung (0176/510 95 956).

ANSICHTEN

Westend-straßenseite...



Gartenseite...



Katarina Kirsch Bogataj
Immobilien Makler

Tal 40
80331 München

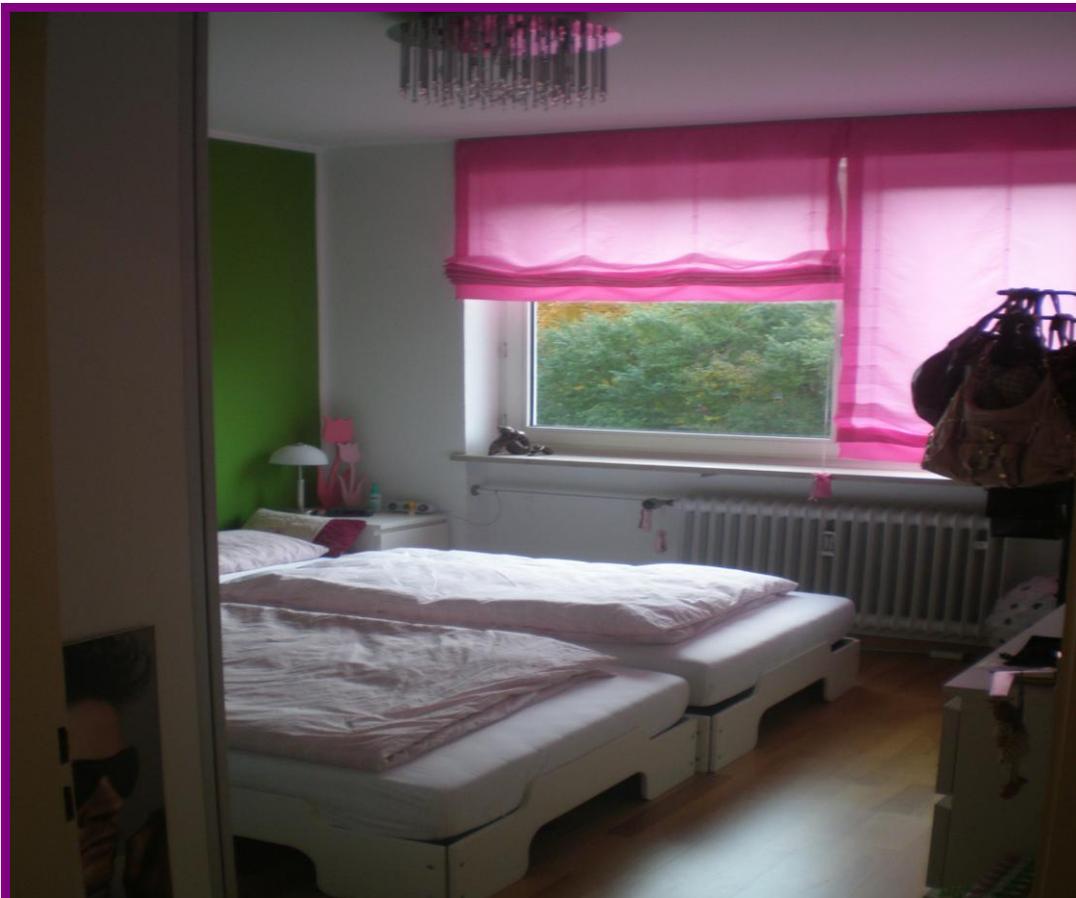
tel: 0176 51095956
fax: 089/20330359

info@pro4private.com
www.pro4private.com

Blick vom Balkon



Gemütliches Schlafzimmer



Katarina Kirsch Bogataj
Immobilien Makler

Tal 40
80331 München

tel: 0176 51095956
fax: 089/20330359

info@pro4private.com
www.pro4private.com

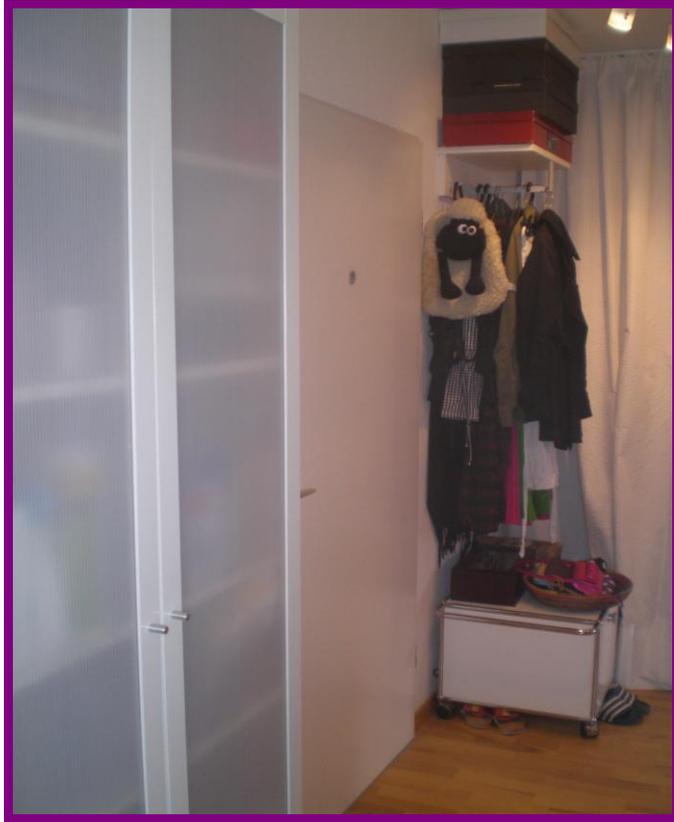
Küche



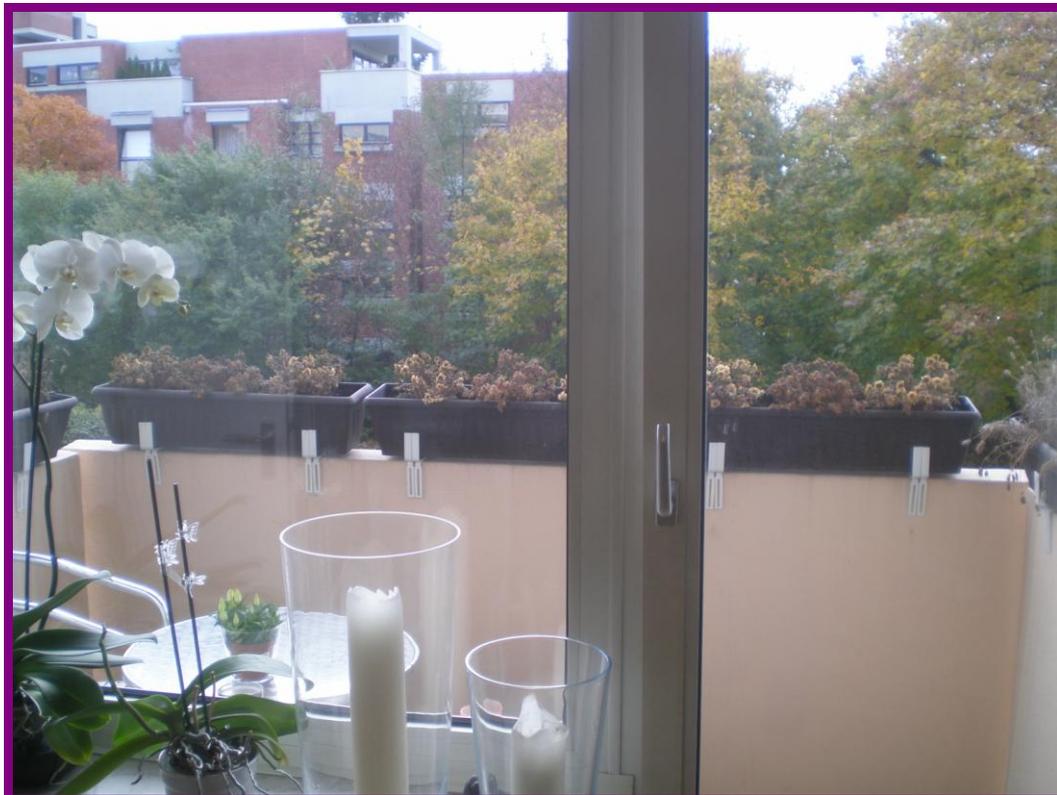
Neues Bad



Flur



Blick aus dem Wohnzimmer



Katarina Kirsch Bogataj
Immobilien Makler

Tal 40
80331 München

tel: 0176 51095956
fax: 089/20330359

info@pro4private.com
www.pro4private.com

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes erkennt der Empfänger die nachstehenden Bedingungen an. Als Verwendung des Angebotes gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns oder dem Eigentümer.
2. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Der Makler kann daher nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Objektangaben einstehen. Eventuelle Schadensersatzansprüche gegen den Makler sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten berühren. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadensersatz beträgt drei Jahre. Wir haben auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objektes vollzogen wird. Die für die Anmietung oder Pacht gezahlte Provision wird in diesem Fall angerechnet.
3. Der Makler verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu erfüllen und fachgerecht zu bearbeiten. Der Auftraggeber teilt dem Makler seine Vorstellung von dem gesuchten Objekt mit und informiert ihn entsprechend, falls der Makler nicht weiter tätig werden soll.
4. Der Makler erhält für den Nachweis oder die Vermittlung von Vertragsabschlussmöglichkeiten eine Provision zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die Höhe der Provision ist im konkreten Angebot ausgewiesen. Im Regelfall 3% zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.
5. Die Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und sofort zur Zahlung fällig. Wird der wirtschaftliche Zweck auf andere Weise, etwa durch Ersteigerung, Schenkung o. ä. erreicht, ist die Provision ebenfalls zu zahlen. Dasselbe gilt bei Abschluss des Hauptvertrages mit abweichendem Inhalt, falls die wirtschaftliche Identität des Vertrages gewahrt bleibt. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Provision sind vom Auftraggeber Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 9% zu zahlen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
6. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Tagen, unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschlussfall ursächliche Tätigkeit an.
7. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Hauptvertrages in Kenntnis zu setzen und die tatsächliche Höhe des Kaufpreises mitzuteilen.
8. Sämtliche dem Auftraggeber mitgeteilten Informationen sind vertraulich und für den Auftraggeber persönlich bestimmt. Dem Auftraggeber ist es nicht erlaubt, diese Informationen an Dritte weiter zu geben. Andernfalls haftet er neben weiteren möglichen Schadensersatzansprüchen, im Falle des Vertragsabschlusses durch den Dritten mindestens in Höhe der entgangenen Provision. Sollte aufgrund der Weitergabe der Informationen ein Hauptvertrag mit einem Familienangehörigen, einer verbundenen Gesellschaft oder einer Gesellschaft, an der der Auftraggeber beteiligt ist, zustande kommen, ist der Auftraggeber weiter verpflichtet, die Provision zu zahlen.
9. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt auch für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.
10. Ich, Katarina Kirsch Bogataj, Immobilien Makler, hafte nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.
11. Erfüllungsort und Gerichtsstand bei Maklerverträgen mit Kaufleuten ist München.

München, 1. 8. 2007

Sämtliche Bilder in diesen Dokumenten sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwendung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Katarina Kirsch Bogataj möglich. Unerlaubter Gebrauch wird strafrechtlich verfolgt.