

Attraktive, ruhige 3-Zimmer Wohnung in Neuaubing (von privat)

In ruhiger und doch verkehrsgünstiger Lage befindet sich das freistehende Haus in München Neuaubing. Es ist eingebettet zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern mit schönen eingewachsenen Gärten. Die S-Bahn (S 4 Richtung Innenstadt) ist nur etwa 4 Gehminuten entfernt. Die schöne, helle ca. 90 qm große 3 Zimmer Wohnung mit großem Wohnzimmer, separatem Essbereich und Loggia befindet sich im 1.OG. Das ca. 38 qm große, südwestlich ausgerichtete Wohnzimmer, bietet einen schönen Ausblick auf einen top gepflegten Garten.

Zu Wohnung gehört eine großer Hobby-Kellerraum mit sehr viel Platz und Stauraum (kleiner Teilbereich ist für andere Mietpartei im Haus reserviert). Waschmaschinen-Anschluss für eine eigene Waschmaschine und Trocknungsleinen für die Wäsche sind in der Waschküche im Keller des Hauses vorhanden. Die Fenster im Badezimmer und der Küche wurden vor ca. 2 Jahren komplett erneuert. Ein Garagenplatz wird mit angemietet. **Die Wohnung wird frisch gestrichen und kann ab Mitte August bzw. nach Absprache bezogen werden.**

Neben der Ruhe des Wohngebietes bietet sich eine abwechslungsreiche Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten im direkten Umfeld. So können Sie auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad problemlos Ihre Einkäufe erledigen. Die Verkehrsanbindung für Vielreisende ist hervorragend. Mit dem PKW erreicht man in ca. 5 Fahrminuten die Autobahnen A96 (Lindau) und A99 (Stuttgart, Nürnberg, Flughafen). Die Innenstadt erreichen Sie mit der S-Bahn in ca. 20 und mit dem PKW in ca. 25 Minuten. Für Erholungssuchende bietet das nahe Naturschutzgebiet der Aubinger Lohe zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Mit dem Fahrrad können sie im Sommer zwischen 5 Seen (von idyllisch klein bis groß) in unmittelbarer Nähe wählen. Die Infrastruktur mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (Discounter, Möbelhäuser, Super- und Baumärkte, Bäckereien, Restaurants etc.) ist erstklassig. **Hundehaltung und Wohngemeinschaften leider nicht möglich!**



Blick in den Gang



Blick vom Gang in den Wohnbereich, der mit Buchen-Parkett ausgelegt ist und...



...über einen großzügigen Einbauschranks verfügt!

Blick in das Schlafzimmer



Das Schlafzimmer ist geräumig, mit hochwertigem Parkett versehen und...



...bietet ausreichend Platz für großes Sideboard und großen Schrank

Blick in das Badezimmer



Das Badezimmer verfügt über modernen Fliesenboden, Fußbodenheizung und bietet neben einer Badewanne auch...



...zwei große Waschbecken und Platz für einen langen Spiegel

Blick in das Gäste-/Kinder-/Hobby-/Arbeitszimmer



Das Hobby-/Arbeits-/Gäste-/Kinderzimmer ist mit Buchenparkett ausgelegt und ...



... zum Innenhof des Anwesens ausgerichtet

Blick in die Küche



Die Küche verfügt über Fliesenboden, viel Platz...



...für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und...

...eine Durchreiche ins Esszimmer ☺



Die vorhandene, 5 Jahre alte Küche mit allen Geräten, kann **optional und sehr günstig** vom Vormieter abgelöst werden



Blick in den Essbereich



Der Essbereich ist individuell gestaltbar und verfügt über ausreichend Abstellfläche für Möbel...



...und einen langen Tisch



Die braune Holzdecke wird bis Übergabe entfernt
(Decke wird weiß gestrichen!)

In unmöbliertem Zustand

Blick in die Loggia



Die Loggia ist gefliest und blickdicht und bietet zudem ausreichend Platz für Tisch und Stühle etc.

Blick ins Wohnzimmer



Das Wohnzimmer ist groß und gut geschnitten und mit...



mit hochwertigem Parkett ausgestattet



Die westliche Ausrichtung garantiert Sonne satt bis in den Abend und...



...Sie haben ganztägigen Ausblick auf einen top gepflegten und ruhigen Garten

Blick Abstellkeller-/Hobbyraum und Waschküche

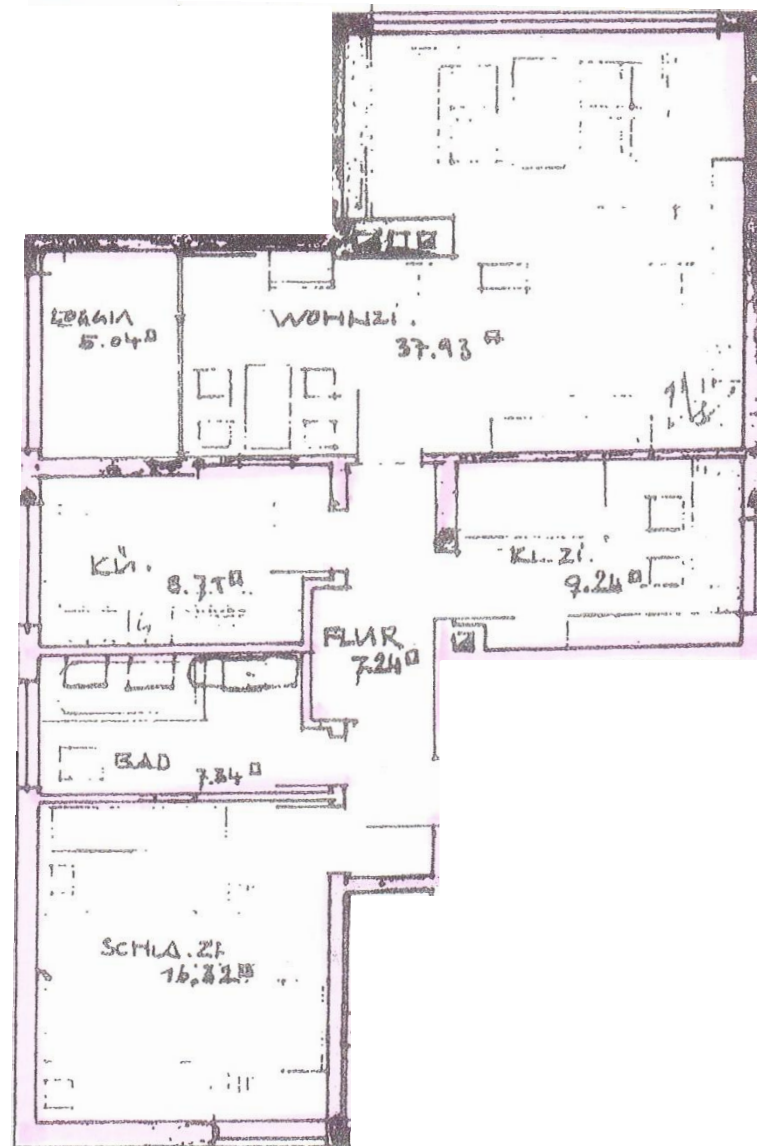


Die Waschküche bietet einen eigenen Waschmaschinenanschluss...



...und der Keller viel Abstellfläche

Grundriss der Wohnung



Zusammenfassung der Ausstattungsmerkmale

- Top ruhige Wohnlage mit kurzem Fußweg zur S-Bahn
- Wohnzimmer südwestlich ausgerichtet (braune Holzdecke wird entfernt!)
- Hochwertig gefliestes Bad mit 2 Waschbecken, Fußbodenheizung und neuen Fenstern
- Hochwertig geflieste Küche mit Esszimmerdurchreiche und neuen Fenstern
- Hochwertige Parkettböden in allen Zimmern
- Schöne geschützte und blickdichte Loggia
- Hohes Mobilitätspotential durch mehrere S-Bahn-Anschlüsse und Autobahnverbindungen in unmittelbarer Nähe
- Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten (zu Fuß, Fahrrad, Auto)
- Hoher Freizeitwert durch schnell erreichbare Seen und Naturschutzgebiete
- Keine Parkplatzproblematik im öffentlichen Verkehrsraum
- Vorhandene Garage im Nebenhaus (Duplex) wird mit angemietet.
- Waschkeller mit eigenem Waschmaschinenanschluss
- Großer Abstell-/Hobbykeller
- **Bezugsfrei ab 15.August bzw. nach Absprache**

Integryth Software, 445 Veldraatsweg 301

Eckdaten und Miet-Kosten

Bezugsfrei sofort oder nach Vereinbarung

- Kaltmiete: 1.240.– EUR
- zzgl. Garage 55.– EUR
- Nebenkosten: 200.– EUR
- gesamt warm: 1.495.– EUR
- Kaution: 3 Monats-Kaltmieten
- **Vermietung provisionsfrei!**

Kontakt:

Immobilien Schmiedl

Thomas Schmiedl

Ebracher Straße 10

81243 München

Tel: 089 480 58 990

Mail: info@immobilien-schmiedl.de

www.immobilien-schmiedl.de

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers, weswegen eine Haftung für die Richtigkeit von mir nicht übernommen wird. Wir bitten die im Exposé enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln. Ein Weitergabe an Dritte ist unzulässig! Bitte beachten Sie die AGB im Anhang.

Anhang: Allgemeine Geschäftsbedingungen



§ 1 Hinweise zu unseren Angeboten und Mitteilungen

Sämtliche von uns überlassenen Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Diese sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe von Informationen und/oder Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen vorherigen Zustimmung gestattet. Werden Informationen aus dem Exposé an Familienmitglieder oder im Haushalt des Nachfragenden lebende Dritte weitergegeben und tätigen diese letztlich das nachgewiesene Geschäft, gelten auch diese Interessenten als unsere Vertragspartner und Schuldner der Provision. Eine unbefugte Weitergabe verpflichtet zu vollem Schadensersatz bis zur Höhe der ortsüblichen Maklergebühr. Bei direkter Kontaktaufnahme mit Interessenten bzw. Verkäufern verpflichten Sie sich, uns das Verhandlungsergebnis mitzuteilen. Werden mit von uns nachgewiesenen Vertragspartnern Verträge abgeschlossen, Vereinbarungen und Nebenabreden getroffen, deren Inhalt für die Fälligkeit unserer Provision relevant ist, erhalten wir von Ihnen zeitnah eine Informationskopie bzw. Nachricht. Sehr häufig werden wir für Verkäufer und Käufer gleichzeitig als Makler tätig. In einem solchen Falle verpflichten wir uns zu strikter Neutralität im Interesse beider Auftraggeber. Die jeweilige Provisionsvereinbarung wird durch die anderweitige Tätigkeit nicht berührt.

§ 2 Haftungsausschluß und Urheberrecht

Die Angaben zu unseren Objekten basieren auf Informationen, die uns mündlich oder schriftlich vom Verkäufer bzw. Vermieter erteilt wurden. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Bei Verweisen auf oder Angaben von fremden Internetseiten (Links) wird jede Art von Haftung für deren Inhalt ausgeschlossen. Dies gilt auch für Schäden, die aus der Nutzung der auf Links angebotenen Informationen entstehen. Die rechtliche Verantwortung für fremde Internetseiten obliegt ausschließlich dem Inhaber dieser Seiten. Alle Daten, Bilder und Texte aus unseren Angeboten (On-/Offline) bzw. aus diesen Seiten unterliegen dem Schutz des Urheberrechtes. Es ist ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet, unsere Bilder oder Texte zu kopieren oder anderweitig zu verwenden. Irrtümer und Zwischenvermittlung bzw. Zwischenverkauf bleiben stets vorbehalten. Immobilien Schmiedl haftet nicht für die Bonität der zu vermittelten Vertragspartei.

§ 3 Vorkenntnis und Nachweispflichten

Im Falle dass eines unserer Objekte dem Angebotsempfänger bereits bekannt sein sollte, ist dieser verpflichtet, dies unverzüglich und unter Bekanntgabe der Informationsquelle darzulegen. Der Angebotsempfänger ist verpflichtet uns seine Vorkenntnis nachzuweisen. Sofern eines unserer Objekte dem Empfänger nach Erhalt unserer Information direkt oder durch Dritte angeboten wird, sei es gewerblich, sei es privat, ist der Empfänger verpflichtet, den Anbieter auf das bestehende Maklerverhältnis hinzuweisen. Entscheidet sich der Empfänger dafür, weitere direkte Verhandlungen zu führen, beeinflusst dies die Verpflichtung zur Zahlung der Maklerprovision nicht.

§ 4 Sorgfaltspflicht

Wir sind bemüht, unsere Aufgaben mit größtmöglicher Sorgfalt zu erledigen. Jedoch können Fehler nie gänzlich ausgeschlossen werden. Für Schäden, die dadurch verursacht werden, können wir, soweit wir nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt haben, keine Haftung übernehmen. Dies gilt nicht, soweit eine gesetzlich zwingende Haftung besteht. Auch in diesen Fällen, ebenso wie in allen anderen Fällen ist unsere Haftung, soweit die Einschränkung gesetzlich zulässig ist, auf die Höhe des voraussehbaren Schadens beschränkt.

§ 5 Fälligkeit und Provisionsbedingungen

Mit dem Abschluss des Vertrages über das nachgewiesene Objekt ist die Nachweisprovision verdient, auch wenn der Vertrag ohne weitergehende Vermittlung oder Mitwirkung von uns zu Stande kommt. Ausschließlich der Nachweis ist hierfür ausschlaggebend. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Vertrag mit Bedingungen abgeschlossen wird, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte, wirtschaftliche Erfolg mit einer Vertragsgestaltung sichergestellt wird, die unserem ursprünglichen Angebot nicht entsprochen hat. Dies gilt auch, wenn der wirtschaftliche Erfolg z. B. durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird. Wird eines der von uns angebotenen Objekt ohne unsere Teilnahme beabsichtigt oder erfolgt eine direkte Aufnahme von Verhandlungen mit nachgewiesenen Partnern über nachgewiesene Objekte, so stellt dies die Annahme und Akzeptierung des Maklervertrages und die Anerkennung der vorstehenden Provisionsverpflichtungen dar. Provisionen sind zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zahlbar und fällig mit Abschluss der entsprechenden Verträge. Sofern in unseren Unterlagen nicht ausdrücklich beziffert angegeben, gelten die jeweils ortsüblichen Provisionssätze, derzeit 3 % (netto) vom Verkaufspreis bei Verkäufen bzw. 2 Monatsmieten Vermietungen.

Alle zusätzlichen Vereinbarungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Empfängers. Sollte eine der vorstehenden Geschäftsbedingungen ungültig sein, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bedingungen nicht.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München

Immobilien Schmiedl
Ebracher Straße 10
81243 München
Tel: + 49 (0) 89 480 58 990
Fax: + 49 (0) 89 444 09 601
E-Mail: info@immobilien-schmiedl.de
Web: www.immobilien-schmiedl.de

Berufsaufsichtsbehörde: Ich gehe als Immobilienmakler einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit nach § 34 c GewO nach. Diese Erlaubnis wurde durch die Stadt München, Kreisverwaltungsreferat Ruppertstrasse 19 in 80466 München, Abteilung Gewerbeangelegenheiten KVR-I/311 AG1erteilt.

UST-ID-NR: DE130556820