



**GRAFENBURG**  
IMMOBILIEN

# EXPOSÉ

## München Bogenhausen / Engelschalking

**Top Lage – Ruhige, sehr helle 2 Zimmer Wohnung 63m<sup>2</sup> top Zustand Küche EBK 2 Balkone Aufzug**



Objektadresse:	München / Bogenhausen
Anzahl Zimmer:	2
Anzahl Bäder:	1
Wohnfläche:	ca. 63m <sup>2</sup>
Balkon:	Ja (2x Stück)
Baujahr:	1968
Zustand:	gepflegt
Status:	leerstehend
Küche:	Einbauküche
Aufzüge:	zwei Aufzüge
Etage:	9.OG
Bezugstermin:	ab sofort
Kaufpreis:	€ 489.000,00
Käuferprovision:	1,79% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

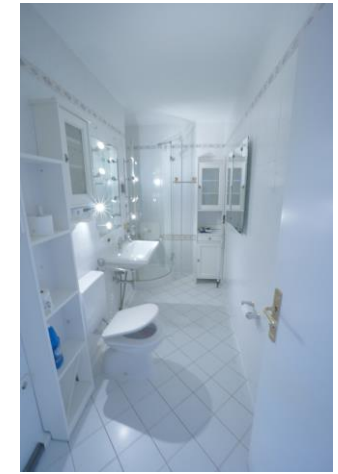
Objekt: Bogenhausen



Wohnzimmer



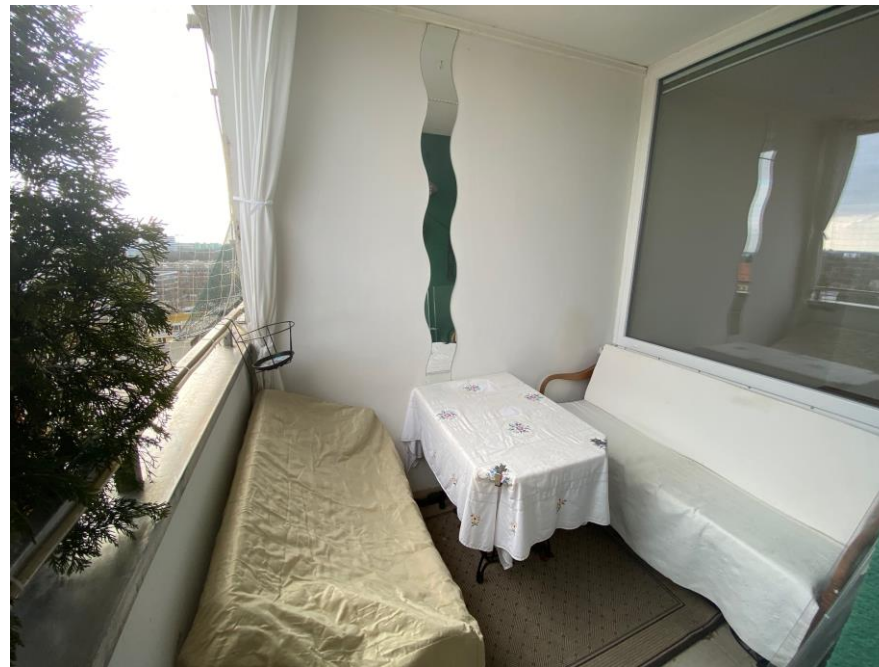
Wohnzimmer



Bad



Küche



Balkon



Einbauschränk

Objekt: Bogenhausen

## Objektbeschreibung

Die wunderschöne, sehr helle, 2-Zimmerwohnung mit großen Südbalkon befindet sich im 9. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Objekt wurde 1967 in Massivbauweise erbaut, die Anlage ist sehr gepflegt. Die Immobilie ist barrierefrei, folglich keine Stufen. Das sehr helle Wohnzimmer weist eine große Fensterfront und ist nach Süden ausgerichtet. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf die sonnige Loggia, welche komplett nach Süden ausgerichtet ist. Hier lässt sich den ganzen Tag die Sonne genießen und in gemütlicher Runde, bis 4 Personen, zusammensitzen. Das Schlafzimmer, sowie die Küche sind nach Norden ausgerichtet. Eine moderne Einbauküche ist vorhanden, diese weist folgende Gerätschaften auf: Kühl- Gefrierkombination, Herd, Dunstabzug, Backofen, Spülmaschine, Spüle, Ober- und Unterschränke. Sowohl der Küche als auch dem Schlafzimmer ist ein weiterer Balkon vorgelagert, welchen Sie über die Küche begehen können. Das hell geflieste Badezimmer ist innenliegend, mit Dusche, Waschbecken, WC sowie dem Waschmaschinenanschluss. Der Flur ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz um einen Schrank oder eine Kommode aufzustellen. Im Schlafzimmer, sowie im Flur sind, große, hochglanzweiße Schränke eingebaut, welche zum Inventar der Liegenschaft gehören. Die Wohnung eignet sich perfekt zur Eigennutzung sowie zur Kapitalanlage. Vor der Haustüre befindet sich eine geniale Infrastruktur, mit einem Discounter, Gemüseladen, Schreibwarenladen, Apotheke, Ärzte und vieles mehr.

Die Immobilie bietet eine hervorragende Vermietbarkeit, zu erwartende Nettomiete ca. 1.490,00 EUR. Diese Immobilie und die sehr gute Lage werden von der Mieterseite stark nachgefragt.

Die Wohnung steht leer und kann sofort vermietet oder bezogen werden.

Ein Kellerraum ist selbstverständlich vorhanden.

Besichtigungen vereinbaren Sie bitte unter +49 (0) 89 8904 8775 – 0.

### Ausstattung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer, mit Einbauschränk
- 2x Loggia
- Küche, Einbauküche
- Bad mit Dusche und WC
- Einbauschränke im Flur
- Abstellraum
- Kellerabteil

## Lagebeschreibung und Anbindung

Die Wohnung befindet sich in absolut ruhiger und begehrter Lage von München-Bogenhausen / Engelschalking. Die Infrastruktur ist hier sehr gut. Die S-Bahn (S8, Engelschalking) ist fußläufig in ca. 5 min. bequem erreichbar. Den Münchner Marienplatz erreichen Sie mit der S-Bahn in ca. 12 min. Auch eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Objekt. Von hier sind es 5 min. zur U-Bahnstation Arabellapark (U4). Zudem finden Sie unmittelbar vor der Haustüre sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie einen großen Supermarkt, Bäckereien, Drogeriemarkt, Apotheken, etc. Auch die ärztliche Versorgung ist hier ideal. Eine große Auswahl an verschiedensten Ärzten finden Sie in unmittelbarer fußläufiger Entfernung von Ihrer Wohnung.

### Sonstiges:

- Schnelle Verkehrsanbindung zur Autobahn
- S-Bahn
- BUS

Kontakt:

#### **Grafenburg Immobilien GmbH**

Cuvilliesstraße 14  
81679 München

Telefon: +49 (0) 89 8904 8775 – 0

Telefax: +49 (0) 89 8904 8775 – 10

E-Mail: [info@grafenburg-immobilien.de](mailto:info@grafenburg-immobilien.de)

Internet: <https://grafenburg-immobilien.de>



Objekt: Bogenhausen

# Widerrufsrechtsbelehrung gemäß Umsetzung der Verbraucherrechtlinie

Empfänger unserer Internetangebote, Emails, Postversand oder Fax können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform, oder wenn die Sache (Exposés, Unterlagen) vor Fristablauf überlassen wird – auch durch Rücksendung der Sache widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs – oder der Sache. Der Widerruf ist an den Absender der Sache per E-Mail, Postzusendung oder Fax zu richten.

## Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. zur Verwendung oder Weitergabe an uns unbekannte Dritte) heraus und bekannt zu geben. Können Sie uns die empfangene Leistung und Bekanntgabe der übermittelten Daten sowie deren Nutzungen nicht oder teilweise nicht oder nur in genutztem Gebrauch zurück gewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insofern Wertersatz leisten, wenn uns dadurch ein wirtschaftlicher Schaden entstanden ist. Für die Verschlechterung der Sache müssen Sie nur Wertersatz (entgangener Provisionsgewinn) leisten, soweit die Verschlechterung auf einen Umgang mit der Sache zurück zu führen ist, der über die Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise hinausgeht. Unter „Prüfung der Eigenschaften und der Funktionsweise“ versteht man das Testen und Ausprobieren der Sache, wie z.B. die Nutzung und Verwendung unserer Projekt- Objekt-/Grundstücksangebote der zugesandten Exposés. Paketversandfähige Sachen (Unterlagen) sind auf unsere Kosten und Gefahr zurück zu senden. Nicht paketversandfähige Sachen (Unterlagen) werden durch Rückholauftrag bei Ihnen abgeholt. Verpflichtung zur Erstattung von Zahlungen (kostenpflichtiger Unterlagen) müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung oder der Sache (Unterlagen) für uns mit deren Empfang.

(Anmerkung: Diese Widerrufsrechtsbelehrung und deren Widerrufsfolgen wurden dem Bundesgesetzblatt Jahrgang 2011, Teil I Nr. 41, ausgegeben zu Bonn am 03. August 2011, Anlage 1 zu Artikel 246 § 2 Absatz 3, Satz 1, entnommen. Die für das Maklergeschäft notwendigen Zusätze (Exposés, Unterlagen) im Schriftsatz widersprechen nicht der Widerrufsrechtsbelehrung im Allgemeinen. Sie dient der Klarstellung der Sache. Die Widerrufsrechtsbelehrung tritt für zugelassene Makler ab 13. Juni 2014 in Kraft.)



Objekt: Bogenhausen

# Allgemeine Geschäftsbedingungen und Provisionssätze der Grafenburg Immobilien GmbH

Folgende Provisionssätze sind vom Auftraggeber (Verkäufer, Vermieter, Käufer, Mieter) zu bezahlen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

\* 3,57 % inkl. MwSt. des Vertragswertes bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages.

\* 3,57 % inkl. MwSt. der 10-fachen durchschnittlichen Jahresmiete bei Zustandekommen eines Pacht- oder Managementvertrages.

\* 3,57 % Nettomonatsmieten inkl. MwSt. -bzw. des Vertragswertes- bei Zustandekommen eines gewerblichen Mietvertrages.

\* 2,38 % Nettomonatsmieten Inkl. MwSt. -bzw. des Vertragswertes- bei Zustandekommen eines Wohnraum Mietvertrages für den Vermieter.

Die Provision ist spätestens 10 Tage nach wirksamem Vertragsabschluss zur Zahlung fällig. Vertraglich verabredete Rücktrittsrechte und eingeräumte Zahlungsziele verlängern diese Frist nicht.

## § 1 Weitergabe Verbot für Kauf und Mietinteressenten

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Käufer bzw. Mieter bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Käufer bzw. Mieter gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Käufer bzw. Mieter verpflichtet, dem Makler den Schaden in Höhe der zu erwartenden Provision zu ersetzen.

## § 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Käufer bzw. Mieter, als auch für den Verkäufer bzw. Vermieter provisionspflichtig werden.

## § 3 Objektangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer, Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf Ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Käufers bzw. Mieters, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

## § 4 Informationspflicht und Vollmachterteilung bei einem Verkauf- und Vermietungsauftrag

Der Auftraggeber wird verpflichtet, vor Abschluss eines Vertrages über das zu vermittelnde Objekte unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners den Makler hierüber zu informieren, um zu klären ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber und der Käufer bzw. Mieter erteilt hiermit dem Makler auch nach Abschluss des Vertrages Vollmacht zur Einsichtnahme in den Vertrag, in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten, sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem Weg-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

## § 5 Provisionspflicht

Provisionspflichtig sind sämtliche Geschäfte im Zusammenhang mit dem zu vermittelnden bzw. nachgewiesenen Objekt. Ein Auftrag zum Verkauf bzw. Ankauf eines Objektes erstreckt sich ebenfalls auf die Vermietung und Verpachtung. Ein Miet- bzw. Pachtvertrag erstreckt sich genauso auf den Verkauf. Die Provisionspflicht tritt ebenso ein, wenn der Auftraggeber und der vom Makler nachgewiesene Vertragspartner einen wirtschaftlich gleichwertigen Vertrag über ein anderes Objekt schließen. Provisionspflichtig ist ebenso die Veräußerung oder der Erwerb des Objektes im Rahmen einer Versteigerung bzw. Zwangsversteigerung.

## § 6 Aufwendungsersatz

Der Auftraggeber -nur für Verkäufer und Vermieter- ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen nachzuweisenden Aufwendungen z.B. Exposé Kosten, Inserate, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten zu erstatten, sofern es nicht zu einem provisionspflichtigen Vertragsabschluss kommt.

## § 7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Käufer bzw. Mieter durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

## § 8 Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann im Sinn des HGB oder hat der Kunde keinen Sitz oder Wohnsitz in Deutschland, so ist als Erfüllungsort der Firmensitz des Maklers für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche vereinbart. Gerichtsstand ist der Firmensitz des Maklers, also München.

## § 9 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen Interesse der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.