

Reizvolles Reihenhaus mit 5 Zimmern und großem Garten zentral in

85764 Oberschleißheim



Objektüberblick

AM MARGARETHENANGER 1B, 85764 OBERSCHLEIßHEIM

KAUFPREIS	775.000€
KÄUFERPROVISION	1,785% inkl. MwSt
GARAGE	▪
BAUJAHR	1966
HAUSGELD	▪
WOHNFLÄCHE	ca. 135m ²
ZIMMER	5
ANZAHL DER SCHLAFZIMMER	4
ANZAHL DER BADEZIMMER	1
OBJEKTART	Reihenmittelhaus
ETAGE	KG+EG+1
HEIZUNGSART	Öl
AUFZUG	▪
BEZUGSFREI	ab sofort
MIETEINNAHMEN	▪
ZUSTAND	normal
ENERGIEVERBRAUCH	98 kWh/(m ² a)
GÜLTIGKEIT ENERGIEAUSWEIS	22.06.2034

Lage und Umgebung

Das Juwel befindet sich in einer zentralen Wohnanlage mitten in Oberschleißheim im nördlichen Teil Münchens. Nur wenige Gehminuten zu Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten, S-Bahn Oberschleißheim oder zum Schloss Oberschleißheim.

Objektbeschreibung

In diesem gut durchdachten und ideal geschnittenen Reihenmittelhaus wohnen Sie auf drei Ebenen. Die praktische Grundfläche von ca. 8m x 10m bietet genug Platz für Familien mit Kindern. Im Erdgeschoß betreten Sie durch den Windfang die Diele. Rechterhand liegt die Küche, die Sie ganz nach eigenen Vorstellungen frei gestalten können. Der Raum mit zwei großen Fenstern ist gut für eine übersichtliche U-Form-Küchenzeile geeignet, in der man alles praktisch zur Hand hat – und mit dem Durchgang zum anschließenden Wohn/Essbereich - und schnell servieren kann. Geradeaus gelangen Sie in das lichtdurchflutete ca. 30qm große Wohn- und Esszimmer mit breiten Fenstern und Terrassentür. Sie ist der Zugang zum gemütlichen, realgeteilten Gartengrundstück mit einer hervorzuhebenden Größe von insgesamt 255qm. Ein geräumiges Gartenhaus steht schon bereit für Sie, um alltägliche Gartengestaltungen aufzunehmen. Der Garten bietet genug Platz zum Aufstellen von Spielgeräten für Kinder, Pavillons für Feierlichkeiten oder ein eigenes Gemüsebeet.

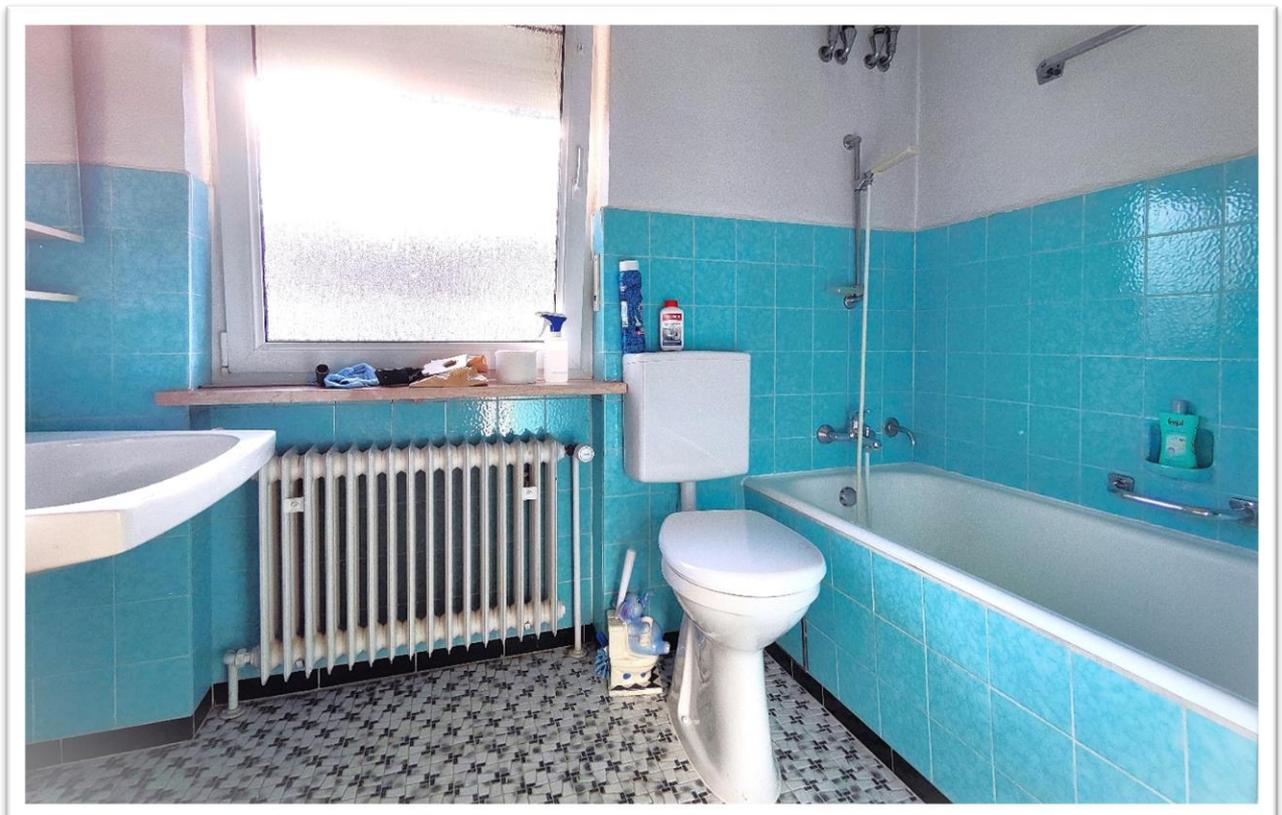
Über das marmorierte Treppenhaus in der Diele gelangt man in das Obergeschoss, dort liegen das Eltern-Schlafzimmer mit Balkon, zwei Kinderzimmer, Büro und das Badezimmer. Das großzügige Bad mit Fenster ist altersgerecht gefliest und ausgestattet mit Waschbecken, WC und Badewanne.

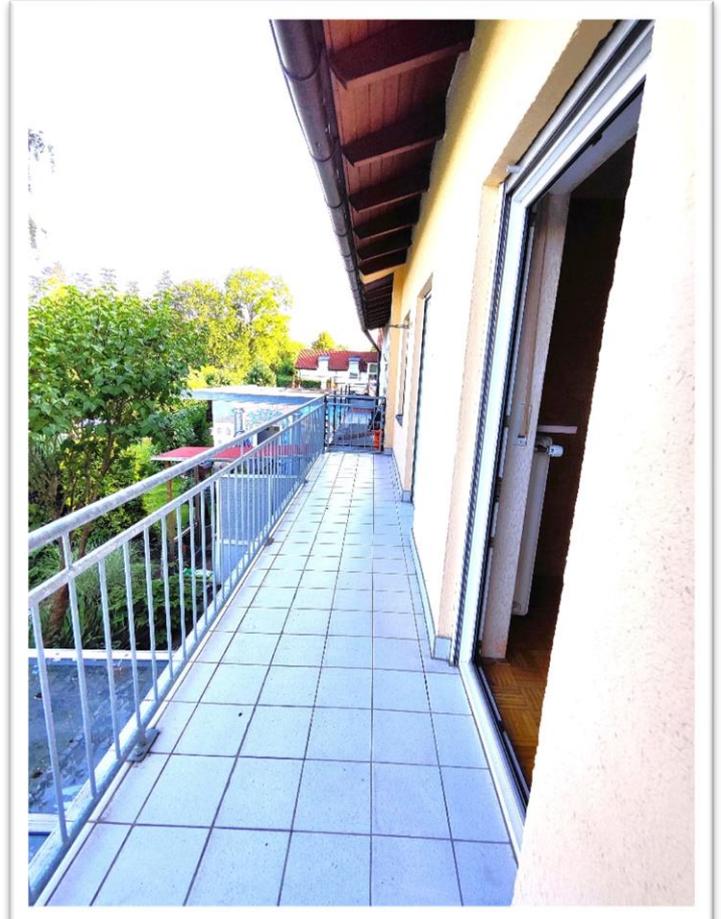
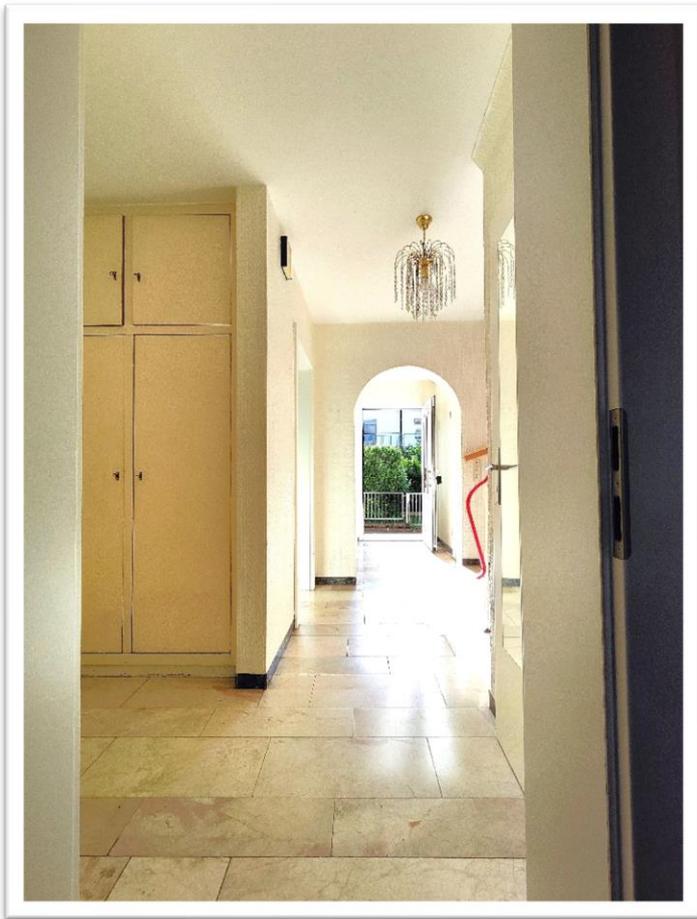
Im nicht ausgebauten Dachgeschoss stehen noch weitere qm Platzreserve zur Verfügung. Im Kellergeschoss befindet sich neben Heizung, Trockenraum und Vorratskeller noch ein Mehrzweckraum, evtl. für eine kleine Werkstatt oder als Hobbyraum.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses entspricht im Wesentlichen dem Baujahr, d.h. Parkettmosaik in den bewohnbaren Zimmern, Feinsteinzeug im Treppenhaus, sowie Fliesen in Bad & WC. Die Heizung des Hauses wurde bereits 2011 erneuert. Zwischenzeitlich sind auch die Fenster durch 2fach-Verglasung getauscht worden, sowie einige Sanitäreanlagen im Bad & WC. Weitere Arbeiten sind am Balkon und Terrasse durchgeführt worden, sowie Erneuerungen an der Fassade. Eine Renovierung bzw. energetische Modernisierung anderer Bauelemente wie Wände, Türen und auch mancher Böden empfiehlt sich – hier haben Sie freien Gestaltungsspielraum.

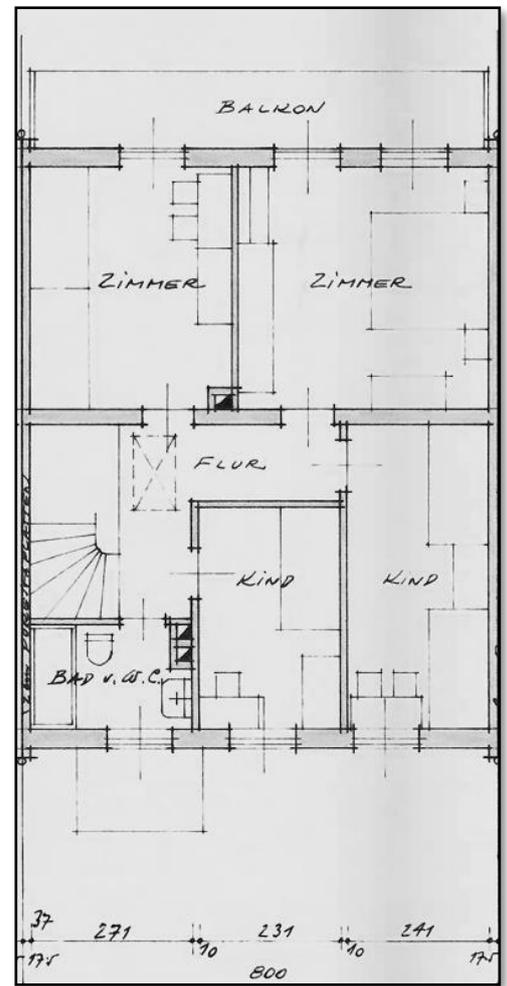
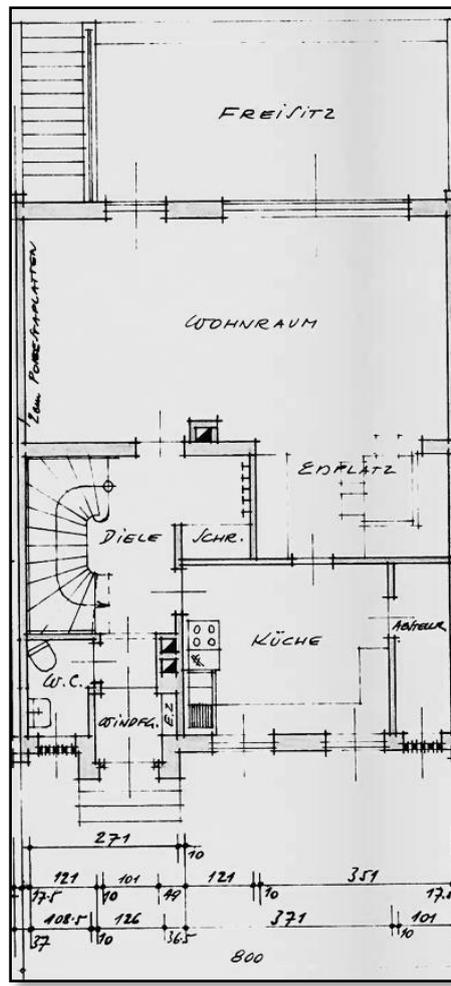
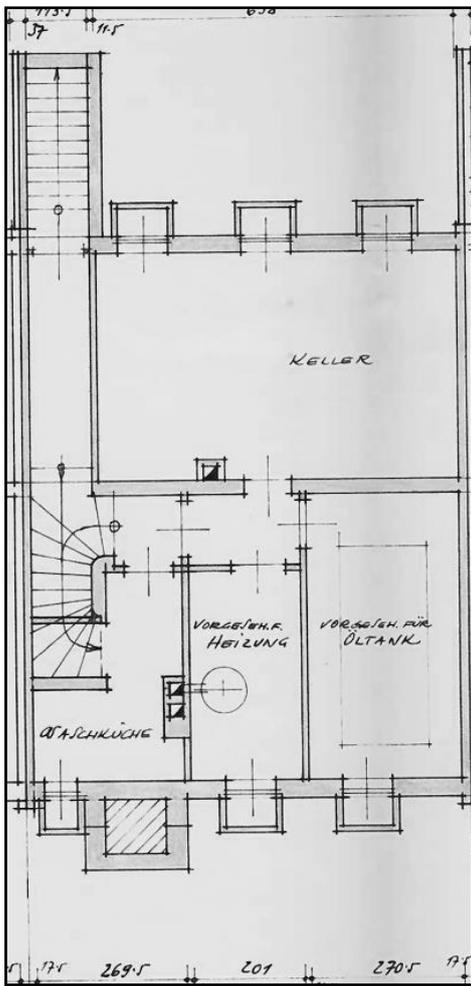
Bilder







Grundriss (KG, EG, +1)



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Vorbemerkungen

Die HARINALI Immobiliengruppe, nachstehend „Makler“ genannt, ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer sowie der Vermieter als auch der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. Exposé). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande.

Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

4. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

5. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

6. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz. Im Allgemeinen beträgt dieser

- bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten: 2,38 Monatsmieten inkl. Mehrwertsteuer, bei Staffelmietverträgen wird als Monatsmiete die durchschnittliche Monatsmiete bezogen auf die Gesamtlaufzeit berechnet

Allgemeine Geschäftsbedingungen

- bei gewerblichen Mietobjekten:
 - bei einer Laufzeit von unter 5 Jahren beträgt die Provision 2 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. 19% MwSt. (= 2,38 Monatsmieten)
 - bei einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren oder unbefristet beträgt die Provision 3 Monatsmieten inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt. (= 3,57 Monatsmieten)
 - bei Vereinbarung von Verlängerungsoptionsrechten erhöht sich die Provision jeweils um eine weitere Monatsmiete inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt. (= 1,19 Monatsmieten)
 - bei Kaufobjekten: 4,64% des notariellen Verkaufspreises inkl. Mehrwertsteuer vom Käufer. Sollte der Verkaufspreis bzw. Kaufpreis unter 60.000 € liegen, so beträgt die Käuferprovision 5,95% inkl. Mehrwertsteuer
 - bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten: 1,19% inkl. Mehrwertsteuer des ermittelten Wertes vom Vorkaufsberechtigten. Der Wert errechnet sich entsprechend aus dem Gesamtkaufpreis zzgl. der damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen
 - bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten: 1,785 % inkl. Mehrwertsteuer vom Übernehmer. Berechnungsgrundlage ist der Wert des Erbbaurechts. Dieser Wert errechnet sich aus den während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages fälligen Erbbauzinsen unter Anwendung eine Abzinsungssatzes in Höhe des jeweiligen Basiszinssatzes der EZB
 - bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder sonstigen Gesellschaftsrechten: jeweils 4,64 % inkl. Mehrwertsteuer des Wertes des zu übertragenden Anteils bzw. der zu übertragenden Anteile vom Übertragenden und vom Übernehmer. Bei der Berechnung des Anteilswertes ist der Wert des Gesellschaftsanteils zugrunde zu legen.
- Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine andere Vergütung vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart.

Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss des Hauptvertrages (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag).

7. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

8. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter

oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

Ausgenommen

hiervon sind Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit.

9. Verjährung

Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjähren nach drei Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese.

10. Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist Gerichtsstand der Firmensitz

Diese Exposé ist urheberrechtlich geschützt, Reproduktion
oder Weitergabe an Dritte nur nach schriftlicher
Zustimmung.