

BIETERVERFAHREN -  
GESTALTEN SIE IHREN  
KAUFPREIS SELBER  
2 FAMILIENHAUS MIT  
GROßEN GRUNDSTÜCK  
..wohnen auf zwei Ebenen



*wohnen ist leben*



**Ihr Ansprechpartner:**

Björn Warmuth  
Tel. 0172 135 85 41  
bjoern.warmuth@all-terraring.de

Maximilianstr. 31  
80539 München / Altstadt-Lehel

Unser Immobilien Unternehmen befindet sich in erster Adresse in der Maximilianstr. 31 in München  
Telefon (089) 24 20 70 90



All-Terraring zählt zu den ersten Adressen, wenn es um den Verkauf und die Vermietung von hochwertigen und anspruchsvollen Immobilien in München geht. Das Unternehmen wurde 1973 von Wolfgang Lielich gegründet und ist heute in der zweiten Generation erfolgreich tätig. Seit seiner Gründung ist das Immobilien Büro All-Terraring auf die Region München und Umgebung spezialisiert. Mehr als 30 Jahre fundierte Marktkenntnisse ermöglichen es, rea-

listisch auf individuelle Wünsche und Anforderungen einzugehen. Die Bewertung, Beratung und Betreuung durch erfahrene und engagierte Mitarbeiter sind bei All-Terraring die Basis für eine erfolgreiche Vermittlung.

## Daten im Überblick

<b>Objektnummer</b>	CS769
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Zweifamilienhaus
<b>Wohnfläche</b>	ca. 240 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	8
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 1.002 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	5
<b>Kaufpreis</b>	260.000,00 EUR
<b>Stellplatzanzahl</b>	2
<b>Stellplatzart</b>	Garage
<b>Baujahr</b>	1973
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Befuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Ausrichtung Balkon/Terrasse</b>	Süd
<b>Dist.Zentrum (km)</b>	2 KM
<b>Verfügbar ab</b>	sofort

**Adresse** Daimlerstraße 28a  
84478 Waldkraiburg

**Ihr Ansprechpartner** Herr Björn Warmuth  
Mobil: 0172 135 85 41  
Mail: [bjoern.warmuth@all-terraring.de](mailto:bjoern.warmuth@all-terraring.de)

## Maklercourtage

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inklusive der jeweils gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis, ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Die Vermittelnden und/oder Nachweisenden, ALL-TERRARING (ggf. deren Beauftragter), erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, §328 BGB). Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber überlassen wurden.

## Lagebeschreibung

Waldkraiburg ist die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Mit über 24.000 Einwohnern ist Waldkraiburg nach Rosenheim die zweitgrößte Stadt in der Region Südostoberbayern. Waldkraiburg liegt im bayerischen Alpenvorland, etwa zehn Kilometer südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf den Achsen München nach Salzburg und Landshut nach Rosenheim.

Waldkraiburg liegt wenige Kilometer südlich bzw. östlich der Bundesstraße 12 und besitzt eine Anbindung an das Eisenbahnnetz.

Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Anbindung an den Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und Hort ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Immobilie.

## Objektbeschreibung

Großzügiges Zeitfamilienhaus mit viel Potenzial für die neuen Eigentümer.

Das im Jahre 1973, in Massivziegelbauweise errichtete Haus weist keinerlei Mängel auf und ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über weitere großzügige Räume und einen separaten Zugang zum Garten.

Die Öl-Heizungsanlage wurde fortlaufend gewartet und ist in einem einwandfreien Zustand.

Weitere Ausbaumöglichkeiten finden Sie im Dachboden, dieser kann zur einer sehr schönen geräumigen Dachgeschosswohnung ausgebaut werden.

Die Wohnungen sind identisch vom Grundriss. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Zimmer, ein Esszimmer, Küche, Bad und Gäste WC. Die Räume sind über eine zentrale Diele erreichbar.

Diele und Bad, Küche sind mit Klinkersteinboden ausgestattet die restlichen Räume mit Teppichboden, sicherlich herrscht hier etwas Renovierungsbedarf.

Die Wohnungen und die jeweilige Einzelnen Zimmer sind über ein zentrales Treppenhaus erschlossen.

Die OG-Wohnung verfügt über einen Balkon, bei der EG Wohnung haben Sie durchaus die Möglichkeit zu einer Terrasse, momentan ist hier ebenfalls ein Balkon angebracht.

Zum Haus gehört eine Doppelgarage und ein weitere Zufahrt zum Garten. Vor dem Haus ist ein Steingarten angelegt.

Der Garten hat eine Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> und ist Bauland und darf auch bebaut werden.

## Ausstattung

- zwei vollwertige Wohnungen je 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei separate Zimmer ( 1 EG + 1 OG )
- ca. 500 m<sup>2</sup> Garten - Bauland
- gute Anbindung und Lage des Objekts
- Dachgeschoss ausbaubar
- zwei Garagenstellplätze

## Sonstige Angaben

Den besten Eindruck dieser schönen Immobilie, die wir im Alleinauftrag vertreten, bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Gerne steht Ihnen Herr Björn Warmuth dafür zur Verfügung: Tel: 089-24207090 oder 0172-135 85 41.

Um eine Zeitverzögerung beim Versand der Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie, Ihre vollständigen Daten wie Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail bei der Anfrage zu hinterlegen.

## Ansichten

### Blick auf das Haus



### Aussenansicht



## Aussenansicht



## Doppelgarage



## Garten



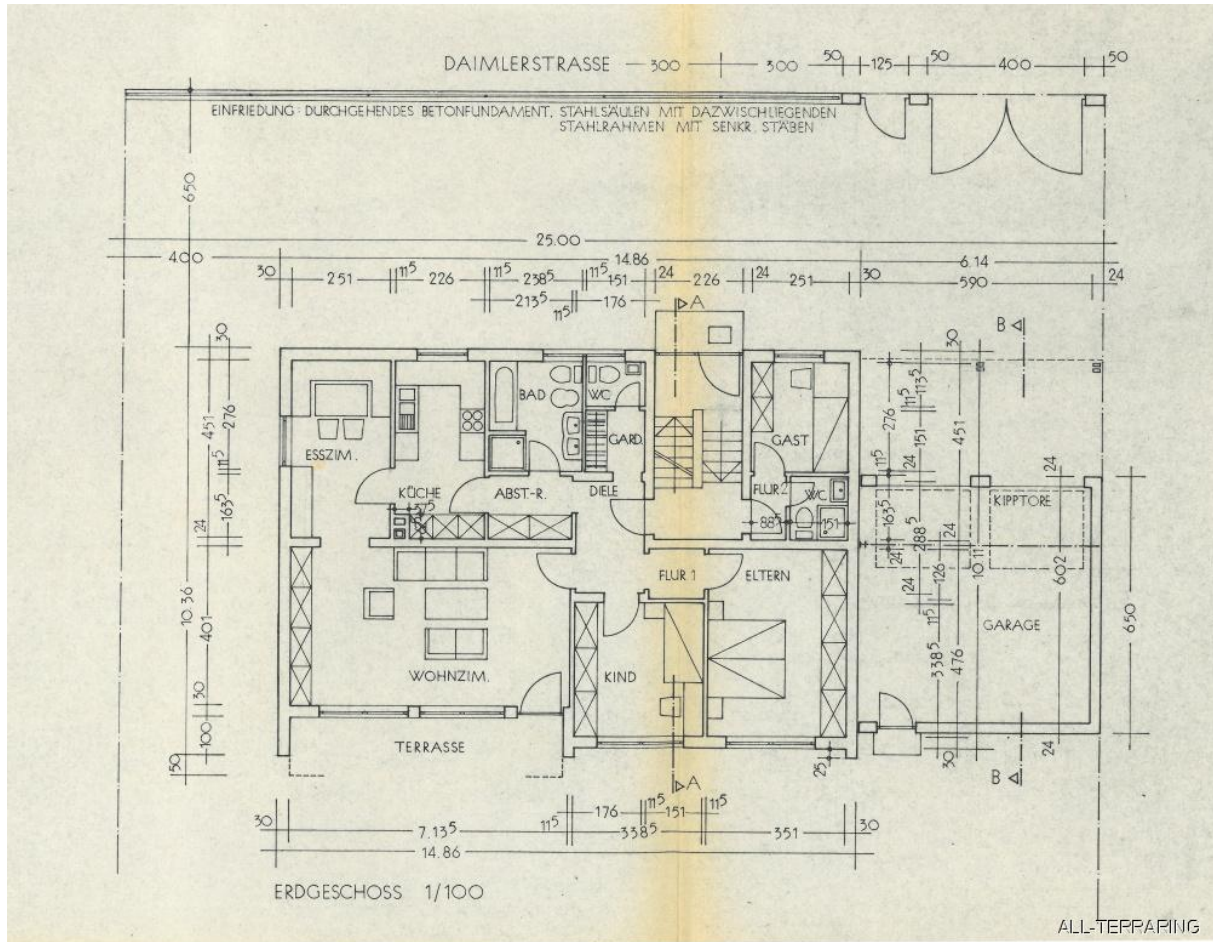
## Balkon OG



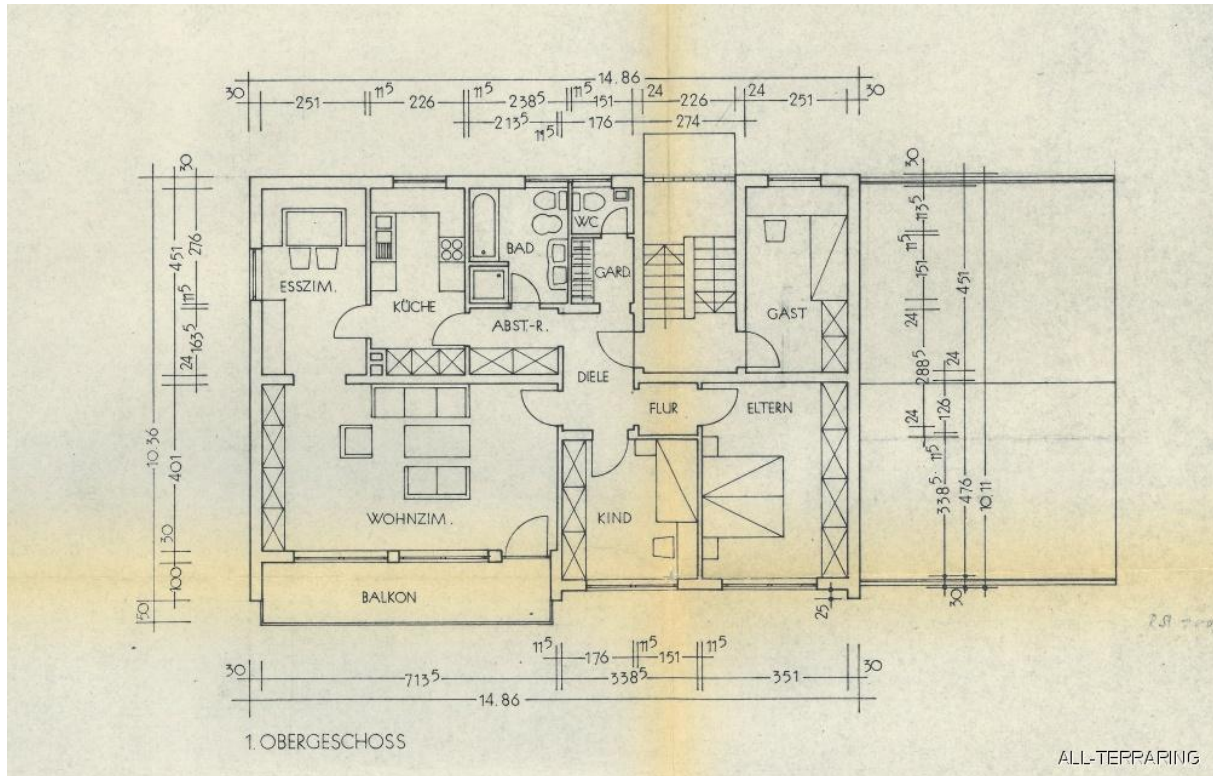
## Bebaubarer Garten



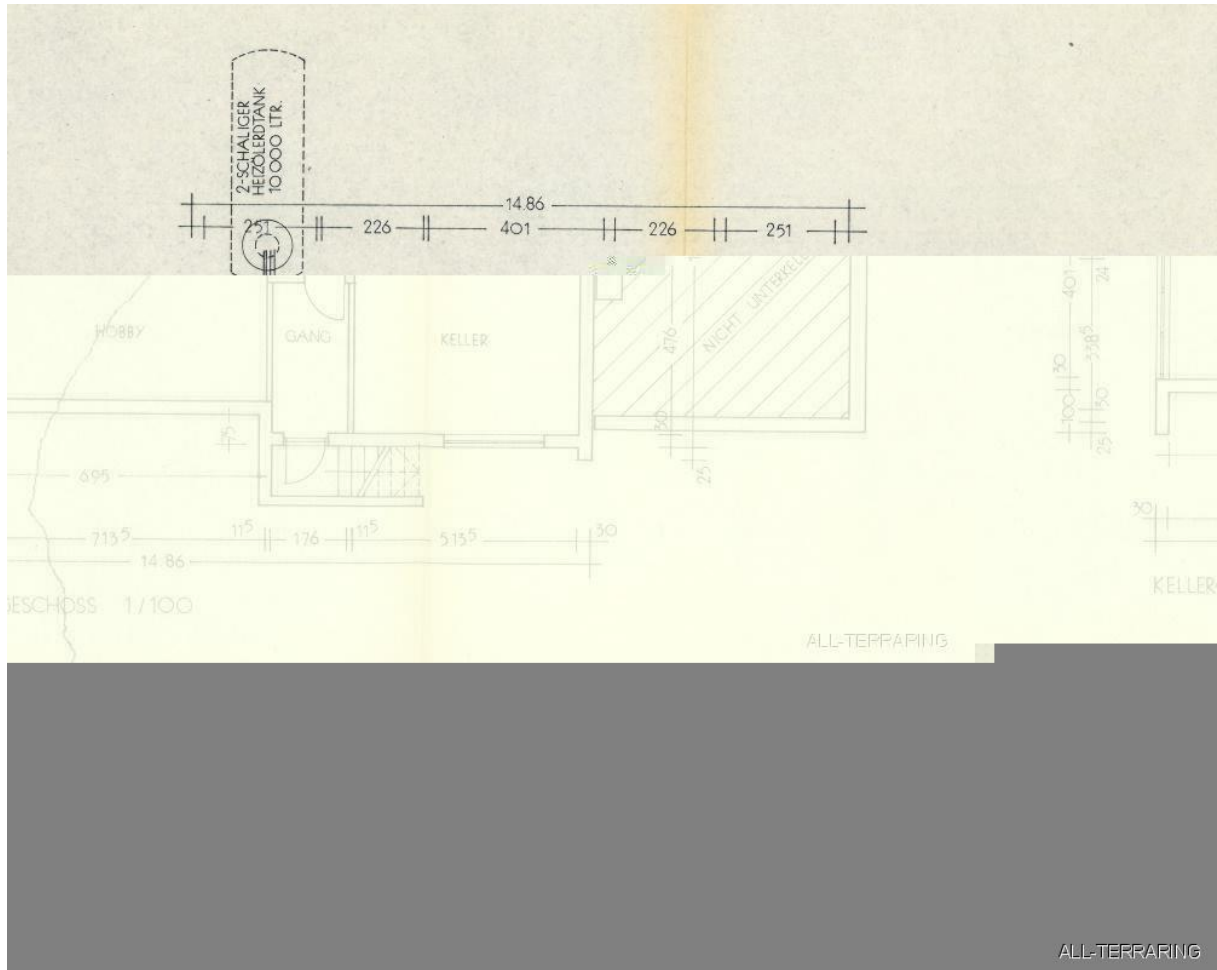
# Grundriss EG



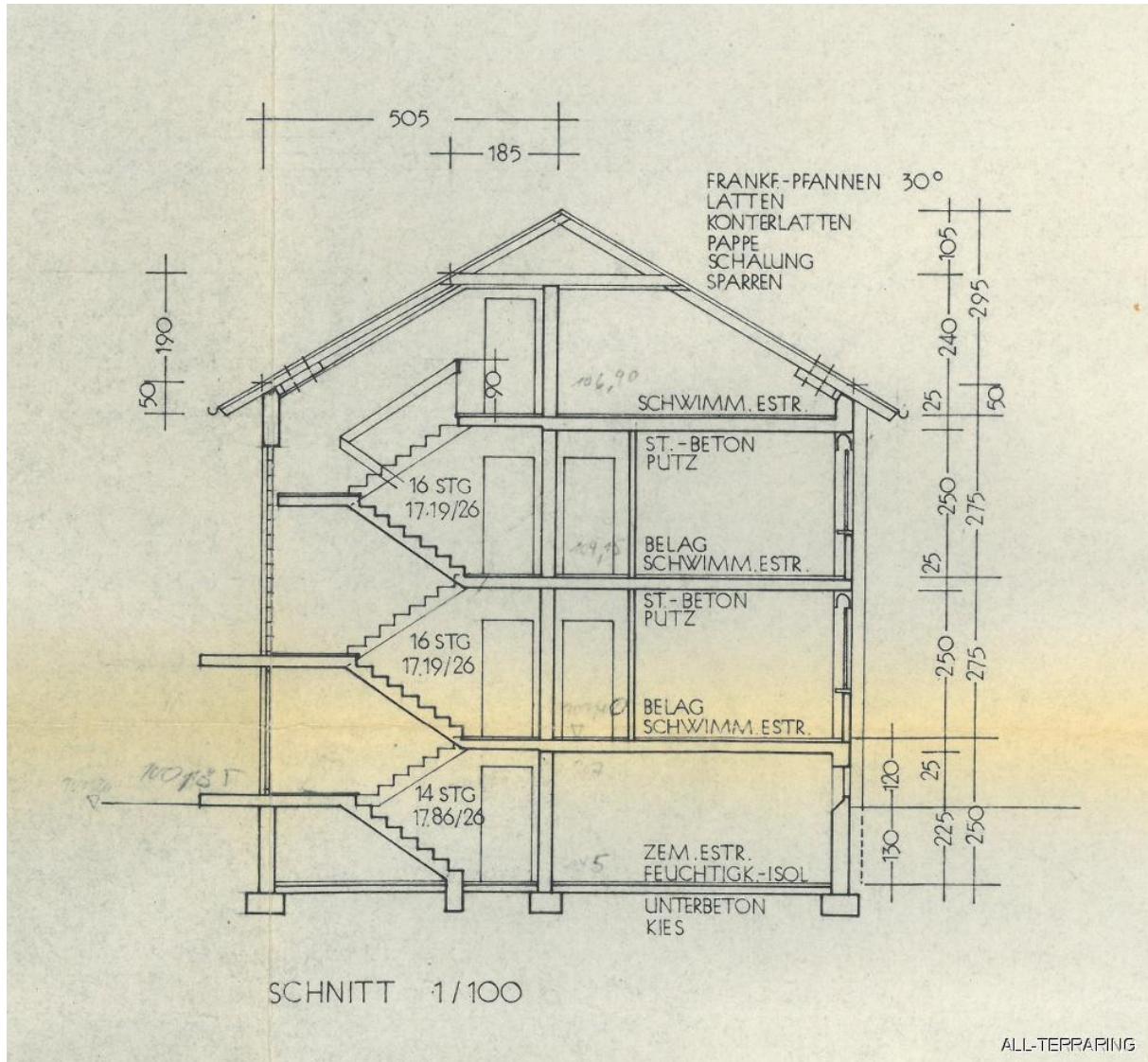
# Grundriss OG



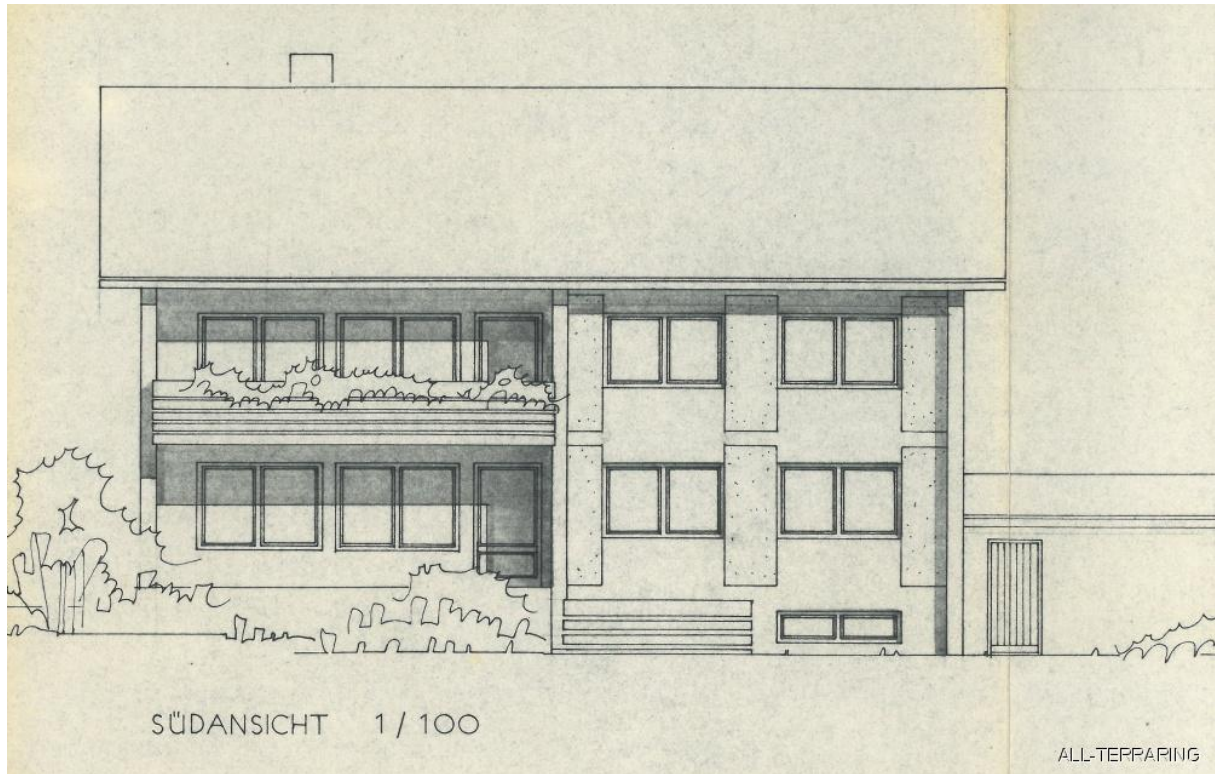
# Kellergeschoss



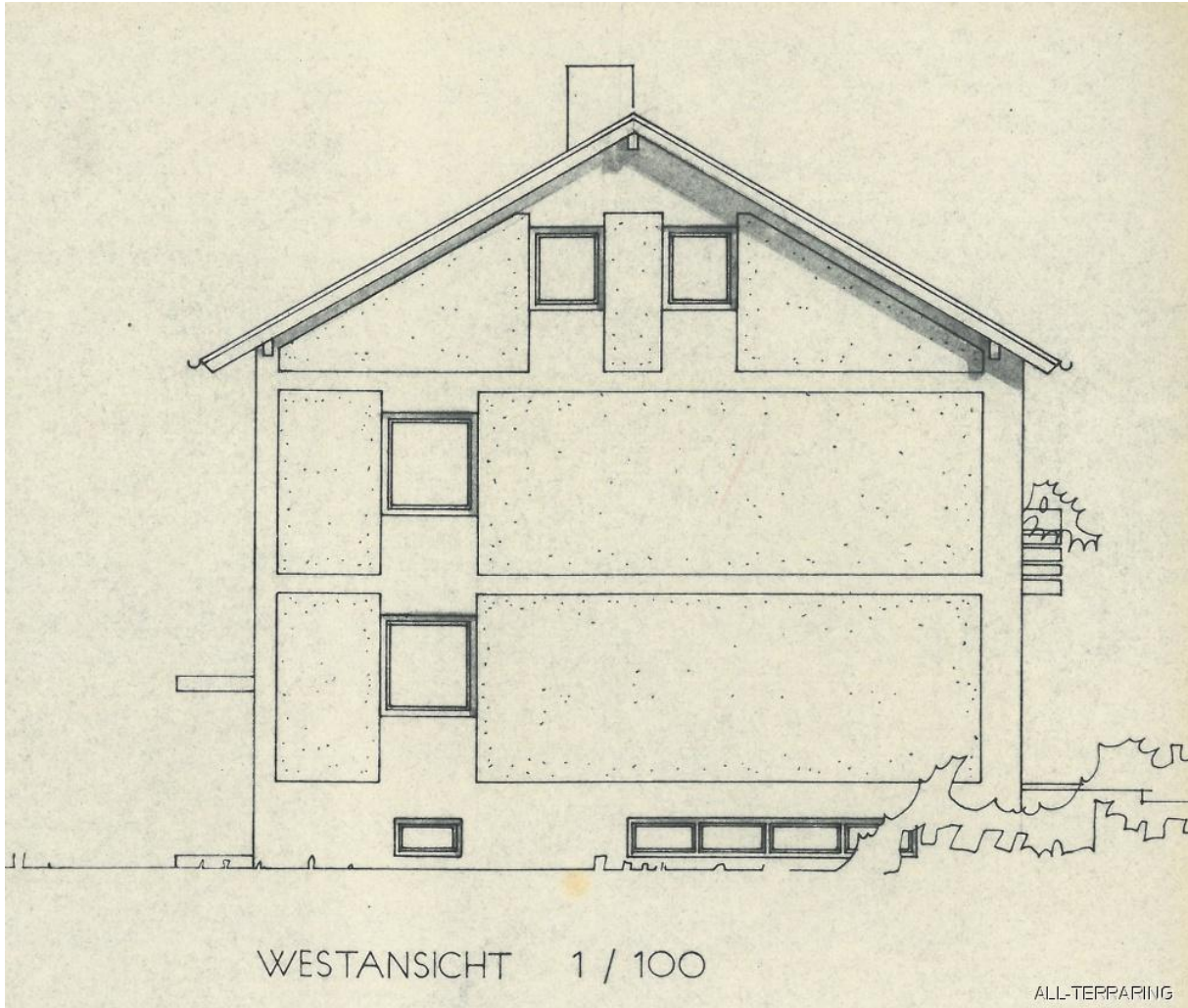
# Schnitt



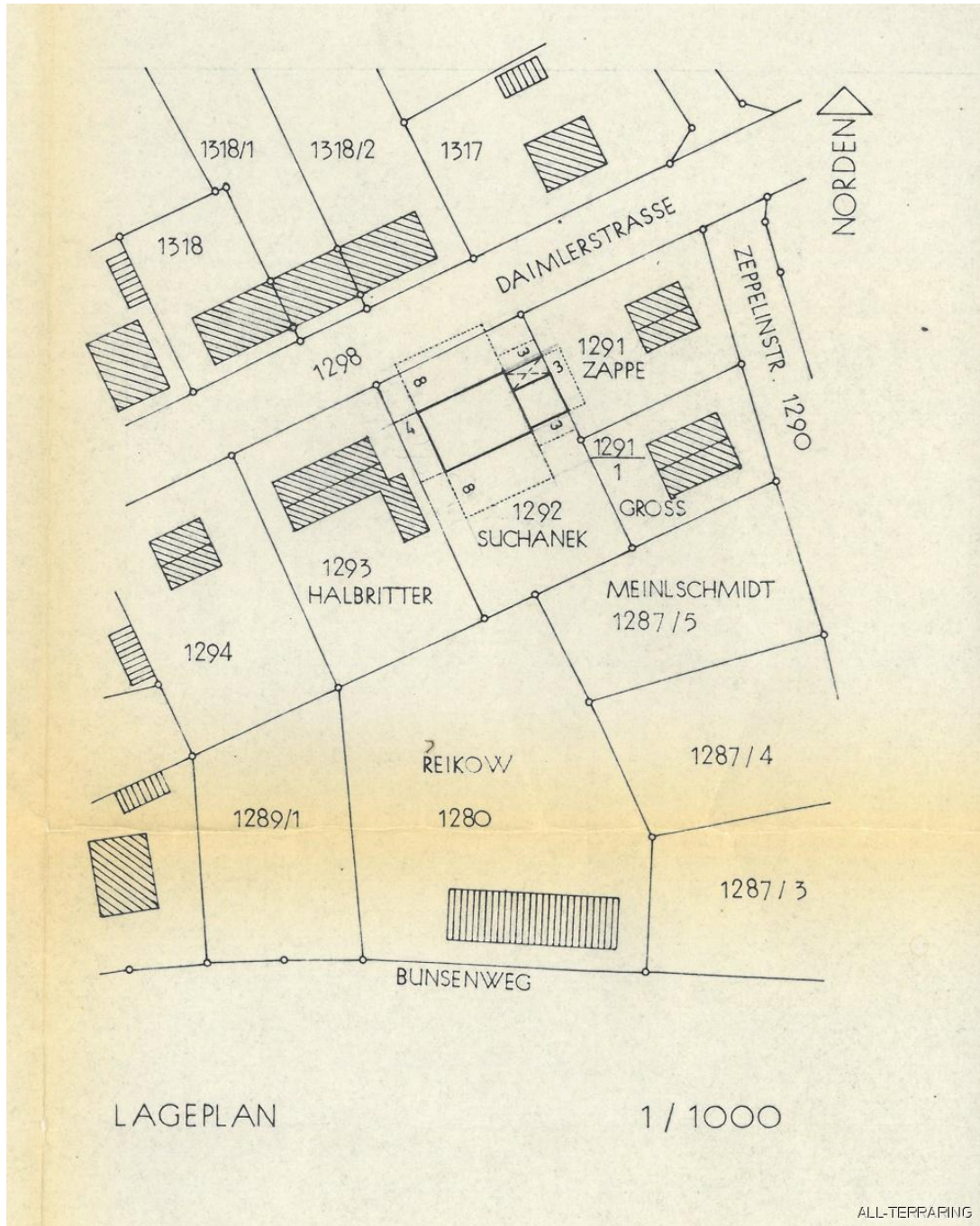
## Südansicht



## Westansicht



# Lageplan



## Kartenausschnitt



# 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 fahrlässigem Verhalten beruhen.

Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadensersatz beträgt 3 Jahre

Wir haben auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht 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 braucht.

4. An Provision sind bei Vertragsabschluss die in jeweiligen Angeboten aufgeführten Courtage zu bezahlen; mangels einer ausdrücklichen Angabe zur Provisionshöhe gilt stets die ortsübliche Provision als vereinbart. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung die Steuersatzänderung.

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 5 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 Hauptvertrages in Kenntnis zu setzen und die tatsächliche Höhe des Kaufpreises/Mietpreises 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 weiterzugeben. 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. Wir, die Firma All-Terraring Exklusive Immobilien (IVD) sowie deren Mitarbeiter, haften nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

11. Erfüllungsort und Gerichtsstand bei Maklerverträgen mit Kaufleuten ist München.