

Am Eismurmlager 7
D - 01189 Dresden

Telefon +49 (0) 351 413 80 0
Telefax +49 (0) 351 413 80 13

E-Mail info@auctionsale.de
Internet www.auctionsale.de

26. Januar 2024

mh/Immobilie-02-2-Angebot.docx

HUFNAGEL • Am Eismurmlager 7 • 01189 Dresden

Angebot: Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Gartennutzung, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz in München Stadtteil Trudering



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für Ihr Interesse an unseren Angeboten. Im Auftrag eines Insolvenzverwalters biete ich Ihnen gemäß meiner nachstehenden Angebotsbedingungen eine **vermietete Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Gartennutzung, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz in 81825 München Stadtteil Trudering** im Freihandverkauf an:

Erdgeschosswohnung:

- **Immobilie:** Erdgeschosswohnung Nr. 57 mit Terrasse, Gartennutzung, Kellerabteil in 81825 München
- **Nutzungsstatus:** vermietet seit 11/2020
- **Größe der Wohnung:** 82,34 m²
 - davon ca. 29,40 m² Wohnen/Essen
 - davon ca. 13,68 m² Schlafen
 - davon ca. 12,24 m² Kind
 - davon ca. 5,17 m² Küche (Trennwände durch Mieter entfernt)
 - davon ca. 5,19 m² Bad/WC
 - davon ca. 4,19 m² Dusche/WC
 - davon ca. 3,56 m² Flur
 - davon ca. 3,71 m² Diele
 - davon ca. 1,13 m² Abstellfläche
 - davon ca. 4,07 m² Terrasse/Balkon (hälftig von 8,28 m² Grundfläche)

* Alle Angaben aus dem ehemaligen Verkaufsprospekt des ehemaligen Bauträgers.

- Grundriss:



- Ausstattung:

- Wohnraum und Flur mit Laminatfußboden (durch Mieter eingebracht), Balkontür
- Küchenfläche mit Marmorfußboden (durch Mieter eingebracht)
- Bad 1 mit Dusche, WC, Handtuchrockner, kein Fenster, Marmorfußboden (durch Mieter eingebracht)
- Bad 2 mit Wanne, WC, Handtuchrockner, kein Fenster, Marmorfußboden (durch Mieter eingebracht)
- Schlafzimmer mit Parkettfußboden, bodentiefe Fenster
- Kinderzimmer mit Parkettfußboden, Balkontür

- Terrasse:

- ca. 8 m², Betonpflaster

- Gartennutzung:

- ca. 40 m²

- Kellerabteil:

- ca. 8 m², Metalleistenverschlag

- **Eingetragene Lasten:**
 - Tiefgaragenunterbaurecht
 - Grundwasserbeobachtungspegelbenutzungs- und betretungsrecht Landeshauptstadt München
 - Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte, Überbau-, Unterbau- und Einfriedungsverbote für Landeshauptstadt München
 - Reallast (Unterhalts-, Verkehrssicherungs-, Reinigungs- und Wintersicherungsverpflichtung) für Landeshauptstadt München
 - Stellplatznachweisrecht für Landeshauptstadt München
 - Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Regenwasser-einleitungsrecht für Landeshauptstadt München u.a.
 - Außenanlagenmitbenutzungsrechte für Landeshauptstadt München u.a.
 - Müll- sowie Fahrradabstellflächenbenutzungsrechte
 - Satellitenkopfstationmitbenutzungsrechte
 - Abstandflächenbebauungsverbot für Landeshauptstadt München u.a.
 - **Baujahr:**
 - Rohbau 2006
 - Fertigstellung 2007
 - **Beschreibung:**
 - Es handelt sich um eine mehrflügelige Wohnanlage mit 4 Vollgeschossen in Massivbauweise.
 - Die Außenwände sind gedämmt und mit Isolierfenstern ausgestattet.
 - Das Dach ist als Flachdach ausgeführt.
 - Der Keller ist in Betonbauweise herstellt.
 - Unter den Gebäuden befindet sich eine großräumige Tiefgarage.
 - **Sanierung/Modernisierung:**
 - Die Haustechnik scheint dem Stand der Technik zu entsprechen.
 - Eine umfassende Modernisierung der Haustechnik, insbesondere auch der Heizungsanlage und Gebäudedämmung, scheint nicht notwendig.
 - **Instandhaltungsrücklage:**
 - Ist für Gesamtanlage i.H.v. rd. 390.000,00 Euro vorhanden.
 - **Energieausweis:**
 - Energieausweis vom 30.08.2018
- Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
92 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
101 kWh/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 > 250

A+ A B C D E F G H
- **Makrolage:**
 - München ist die Landeshauptstadt von Bayern und kreisfreie Stadt und Verwaltungssitz des Landkreises München und des Regierungsbezirks Oberbayern.
 - München hat rund 1,195 Mio. Einwohner und ist damit die drittgrößte Stadt Deutschlands.

- **Mikrolage:**
 - Die Wohnanlage befindet sich in der so genannten Gartenstadt Trudering, einem Standteil von München.
 - Trudering liegt am östlichen Stadtrand von München.
 - Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 9 Kilometer.
- **Verkehrsanbindung:**
 - Die Bundesstraße B 304 befindet sich rund 300 Meter in nördlicher Richtung entfernt.
 - Die Autobahn A 94 verläuft nördlich in rund 3 Kilometern Entfernung.
 - Stationen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

TIEFGARAGENSTELLPLATZ:

- **Immobilie:** Tiefgaragenstellplatz Nr. 102 in 81825 München
- **Ausstattung:**
 - Betonfußboden mit Versiegelung
- **Eingetragene Lasten:**
 - Tiefgaragenunterbaurecht
 - Grundwasserbeobachtungspegelbenutzungs- und betretungsrecht Landeshauptstadt München
 - Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte, Überbau-, Unterbau- und Einfriedungsverbote für Landeshauptstadt München
 - Reallast (Unterhalts-, Verkehrssicherungs-, Reinigungs- und Wintersicherungsverpflichtung) für Landeshauptstadt München
 - Stellplatznachweisrecht für Landeshauptstadt München
 - Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Regenwasser-einleitungsrecht für Landeshauptstadt München u.a.
 - Außenanlagenmitbenutzungsrechte für Landeshauptstadt München u.a.
 - Müll- sowie Fahrradabstellflächenbenutzungsrechte
 - Satellitenkopfstationmitbenutzungsrechte
 - Abstandflächenbebauungsverbot für Landeshauptstadt München u.a.

* Irrtum und Druckfehler vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewähr!

- **Angebotspreis:** **699.000,00 Euro** (Gebotsbasis / Verhandlungsbasis)
- **Courtage:** 3,0 % des Kaufpreises zzgl. 19 % Umsatzsteuer (somit insgesamt 3,57 %)

Bei Interesse bitte ich um **Ihr verbindliches Gebot**. Im Falle des Zuschlags werden neben dem Netto-Kaufpreis **3 % Courtage zuzüglich 19 % gesetzliche Umsatzsteuer (somit insgesamt 3,57 %)** fällig. Verkauft wird zum besten Gebot und zu unseren beigefügten Vertragsbedingungen. Bei Zuschlag ist der Bieter **zur Abnahme verpflichtet**.

Die Immobilie wird gekauft wie besichtigt, in gebrauchtem Zustand und unter Ausschluss jeglicher Zusicherung von besonderen Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich sichtbarer und verborgener Mängel und Vorschäden, Betriebssicherheit und Zulässigkeit. Angaben des Verkäufers über Maße, Betriebsmittelverbrauch, Baujahr, Verwendbarkeit, Qualität, Menge, Maßhaltigkeit, sowie über Dauer und Maß der Benutzung etc., sind unverbindlich und nur als annähernd zu betrachten.

Die Immobilie kann erhebliche Mängel oder Fehler haben. Diese sind wesentlicher und vereinbarter Bestandteil des Kaufgegenstandes und begründen kein Rücktritts- oder Wandlungsrecht.

Die Immobilie wird unter Ausschluss der Sachmängelhaftung verkauft. Dieser Ausschluss gilt nicht für Schadensersatzansprüche aus Sachmängelhaftung, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verletzung von Pflichten des Verkäufers beruhen sowie bei der schuldhaften Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Soweit Ansprüche aus Sachmängelhaftung gegen Dritte bestehen, werden sie an den Käufer abgetreten.

Die Haftung wird auch im Sinne des § 445 BGB Bürgerliches Gesetzbuch wegen der Verwertung/Versteigerung von Pfandgut ausdrücklich ausgeschlossen. Das mögliche Risiko des Erwerbs ohne Zusicherung von besonderen Eigenschaften wird bereits bei der Kaufpreisfindung bei dem Gebot des Käufers hinreichend berücksichtigt.

Warenzeichen-, Namens- oder Markenrechte, Lizenzen, Konzessionen und Genehmigungen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Eine Verrechnung des Kaufpreises mit eventuellen Forderungen aus möglicher früherer Geschäfts- oder sonstiger Beziehung des Erwerbers mit dem Insolvenzschuldner, dem Verkäufer oder dessen Auftraggeber ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit dem Zuschlag bzw. freihändigem Vertragsabschluss trägt alleinig der Käufer das Risiko der Verschlechterung, des Unterganges und des Totalverlustes der Immobilie aus technischen oder sonstigen Gründen. Der Versteigerer/Verkäufer haftet nach dem Zuschlag bzw. freihändigem Verkauf nicht für die Immobilie, da der Gefahrenübergang mit dem Zuschlag erfolgt.

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Ein Zwischen- und Vorabverkauf ist vorbehalten. Das Angebot steht gegebenenfalls unter Vorbehalt der Einrede von absonderungsberechtigten Gläubigern.

Ich danke für Ihr Interesse und stehe Ihnen für Rückfragen und eine Besichtigung nach vorheriger Abstimmung gerne zur Verfügung. Ebenfalls können Sie auf Anfrage Fotos per E-Mail erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Hufnagel

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und versendet und trägt daher keine Unterschrift)