



Objekt: 39

**TRAUMLAGE MAXVORSTADT:
Sehr schönes Mehrfamilienhaus mit
20 Einheiten in zentraler Lage
Münchens**

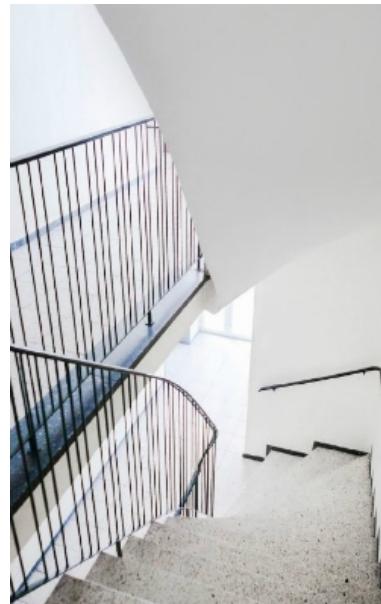
Mehrfamilienhaus, München

Daten

ImmoNr	39
Etagenzahl	7
Fahrstuhl	Personenaufzug
Ausstattungsqualität	Normal
Wohnfläche von	ca. 55 m ²
Wohnfläche bis	ca. 84 m ²
PLZ	80798
Ort	München
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1958
Zustand	Saniert
Jahr der letzten Modernisierung	2017

Objektbilder





Beschreibung

In einem der beliebtesten Stadtteile Münchens, der Maxvorstadt, liegt das Haus, das aufgrund seiner Farbe in der Nachbarschaft nur als das blaue Haus bekannt ist.

Neunzehn 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 55 bis 84 m² und eine Geschäftseinheit stehen zum Kauf – teilweise vermietet, teilweise leerstehend und neu saniert.

Sämtliche Fenster der Wohnungen und des Treppenhauses werden gegen moderne Kunststofffenster mit 3 fach- Verglasung ausgetauscht. Im Bereich der Gewerbeeinheit werden die Fenster gegebenenfalls in Aluminium ausgeführt. Die derzeitigen Balkonverkleidungen sollen gegen neue Balkonverblechungen in Lochblechdekor ausgeführt werden.

Die straßen- und hofseitige Fassade soll einer Farbgestaltung unterzogen werden. Nach etwaigen Putzausbesserungen wird die Fassade mit mehreren Farbtönen versehen. Den Hauptakzent wird ein kräftiger Blauton setzen.

Ausstattung

Das Objekt soll im Bereich des Gemeinschaftseigentums umfangreich saniert werden. Hierzu gehören u.a. eine Treppenhaussanierung sowie die Neugestaltung der straßen- und hofseitigen Fassaden neben einer Balkongeländererneuerung.

- Fassadensanierung
- Treppenhaussanierung
- Kompletterneuerung der Fenster
- neue Haus- und Hofeingangstür
- neue Wohnungseingangstüren
- Video - Gegensprechanlage
- neue Briefkastenanlage

Lage

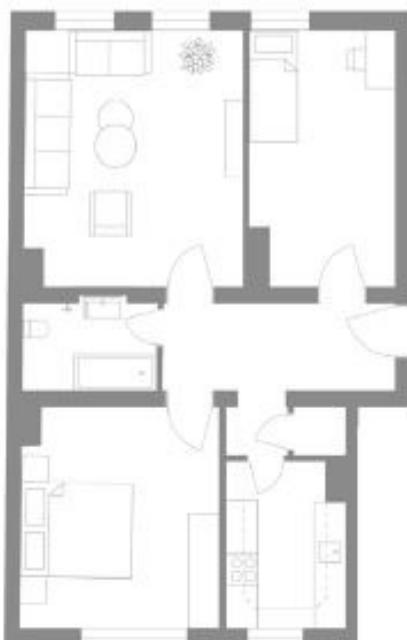
Das alteingesessene Viertel gilt als Zentrum der Kunst und hält außerdem eine schier endlose Auswahl an Geschäften und gastronomischen Highlights für Sie bereit. Im Erdgeschoss der Schellingstraße 143 gibt es das Café Emil.

Zu Fuß sind Sie in wenigen Minuten am Josephsplatz (ca. 550m) und an der Augustenstraße (ca. 300m) mit all ihren traditionellen Münchner Geschäften, stadtbekannten Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sowie den U-Bahn Stationen Josephsstraße und Theresienstraße.

Grundriss

WOHNUNGSTYP: 3 ZIMMER ERDGESCHOSSWOHNUNG I V1

Erdgeschoss I WHG 1



WOHNZIMMER	19,68 m ²
SCHLAFZIMMER	15,35 m ²
ZIMMER	12,85 m ²
KÜCHE	6,85 m ²
BAD	4,22 m ²
ABSTELLRAUM	0,94 m ²
FLUR	8,36 m ²
SUMME	68,25 m²

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben.

WOHNUNGSTYP:

3 ZIMMER ERDGESCHOSSWOHNUNG I V2

Erdgeschoss I WHG 2



WOHNZIMMER	19,20 m ²
SCHLAFZIMMER	14,60 m ²
ZIMMER	7,67 m ²
KÜCHE	7,33 m ²
BAD	3,81 m ²
FLUR	8,19 m ²
SUMME	60,80 m²

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben.

WOHNUNGSTYP:
3 ZIMMER-APARTMENT I V1



WOHNZIMMER	20,62 m ²
SCHLAFZIMMER	14,58 m ²
ZIMMER	11,63 m ²
KÜCHE	6,35 m ²
BAD	4,44 m ²
FLUR	6,40 m ²
ABSTELLRAUM	0,52 m ²
BALKON	4,12 m ²
SUMME	66,60 m²

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben.
* Balkon ist mit 50% angerechnet.

1. Obergeschoss | WHG 3

2. Obergeschoss | WHG 6

4. Obergeschoss | WHG 12

5. Obergeschoss | WHG 15

WOHNUNGSTYP:
3 ZIMMER-APARTMENT I V2



WOHNZIMMER	20,20 m ²
SCHLAFZIMMER	15,82 m ²
ZIMMER	13,49 m ²
KÜCHE	7,00 m ²
BAD	4,22 m ²
FLUR	8,54 m ²
ABSTELLRAUM	1,00 m ²
BALKON	4,20 m ²
SUMME	72,37 m²

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben
* Balkon ist mit 50% angerechnet.

- 1. Obergeschoss I WHG 4
-
- 2. Obergeschoss I WHG 7
-
- 4. Obergeschoss I WHG 13
-
- 5. Obergeschoss I WHG 16

WOHNUNGSTYP:
3 ZIMMER-APARTMENT I V3



WOHNZIMMER	18,82 m ²
SCHLAFZIMMER	14,89 m ²
ZIMMER	8,12 m ²
KÜCHE	7,55 m ²
BAD	3,81 m ²
FLUR	8,75 m ²
BALKON	4,07 m ²
SUMME	63,98 m²

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben.
* Balkon ist mit 50% angerechnet.

- 1. Obergeschoss | WHG 5
-
- 2. Obergeschoss | WHG 8
-
- 3. Obergeschoss | WHG 11
-
- 4. Obergeschoss | WHG 14
-
- 5. Obergeschoss | WHG 17
-

WOHNUNGSTYP: 2 ZIMMER-APARTMENT

3. Obergeschoss | WHG 9



WOHNZIMMER	20,62 m ²
SCHLAFZIMMER	14,58 m ²
KÜCHE	6,35 m ²
BAD	4,44 m ²
FLUR	6,40 m ²
ABSTELLRAUM	0,52 m ²
BALKON	4,12 m ²
SUMME	54,97 m²

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben.
* Balkon ist mit 50% angerechnet.

WOHNUNGSTYP:
4 ZIMMER-APARTMENT

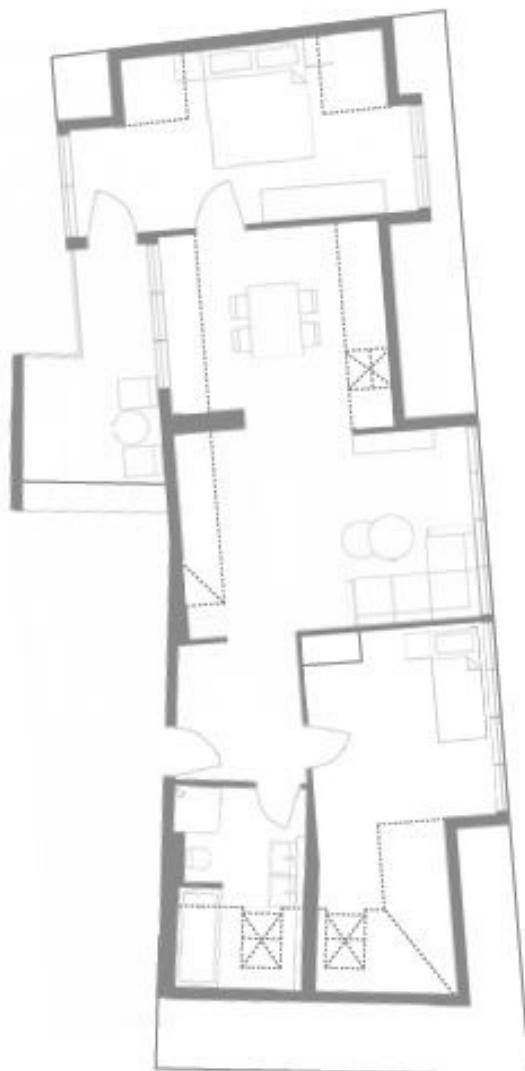
3. Obergeschoss | WHG 10



WOHNZIMMER	20,20 m ²
SCHLAFZIMMER	15,82 m ²
ZIMMER 1	13,49 m ²
ZIMMER 2	12,84 m ²
KÜCHE	7 m ²
BAD	4,22 m ²
FLUR	8,54 m ²
BALKON	4,20 m ²
SUMME	84,21 m²

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben.
* Balkon ist mit 50% angerechnet.

WOHNUNGSTYP:
3 ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG



Dachgeschoß I WHG 18

WOHNEN/KÜCHE	31,38 m ²
SCHLAFZIMMER	17,11 m ²
ZIMMER	16,40 m ²
BAD	6,94 m ²
FLUR	5,99 m ²
TERRASSE	8,56 m ²
SUMME	82,10 m²

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben.
* Terrasse ist mit 50% angerechnet.

WOHNUNGSTYP: 2 ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG

Dachgeschoss I WHG 19



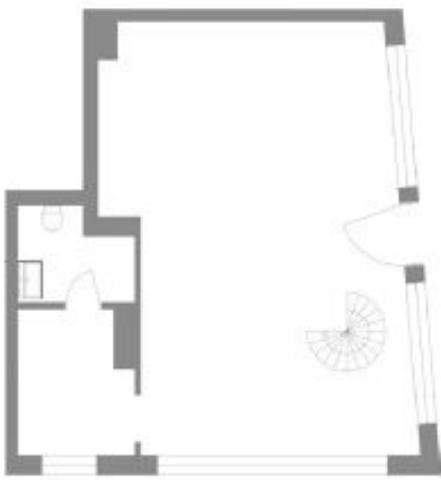
WOHNZIMMER	27,33 m ²
SCHLAFZIMMER	10,03 m ²
KÜCHE	7,97 m ²
BAD	7,24 m ²
FLUR	3,78 m ²
ABSTELLRAUM	1,24 m ²
TERRASSE	8,12 m ²
SUMME	61,65 m²

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben.
* Terrasse ist mit 50% angerechnet.

WOHNUNGSTYP: GESCHÄFTSEINHEIT

Erdgeschoss | EINHEIT 20

LAGER



LADENFLÄCHE 44,16 m²

VORRAUM 5,75 m²

WC 3,53 m²

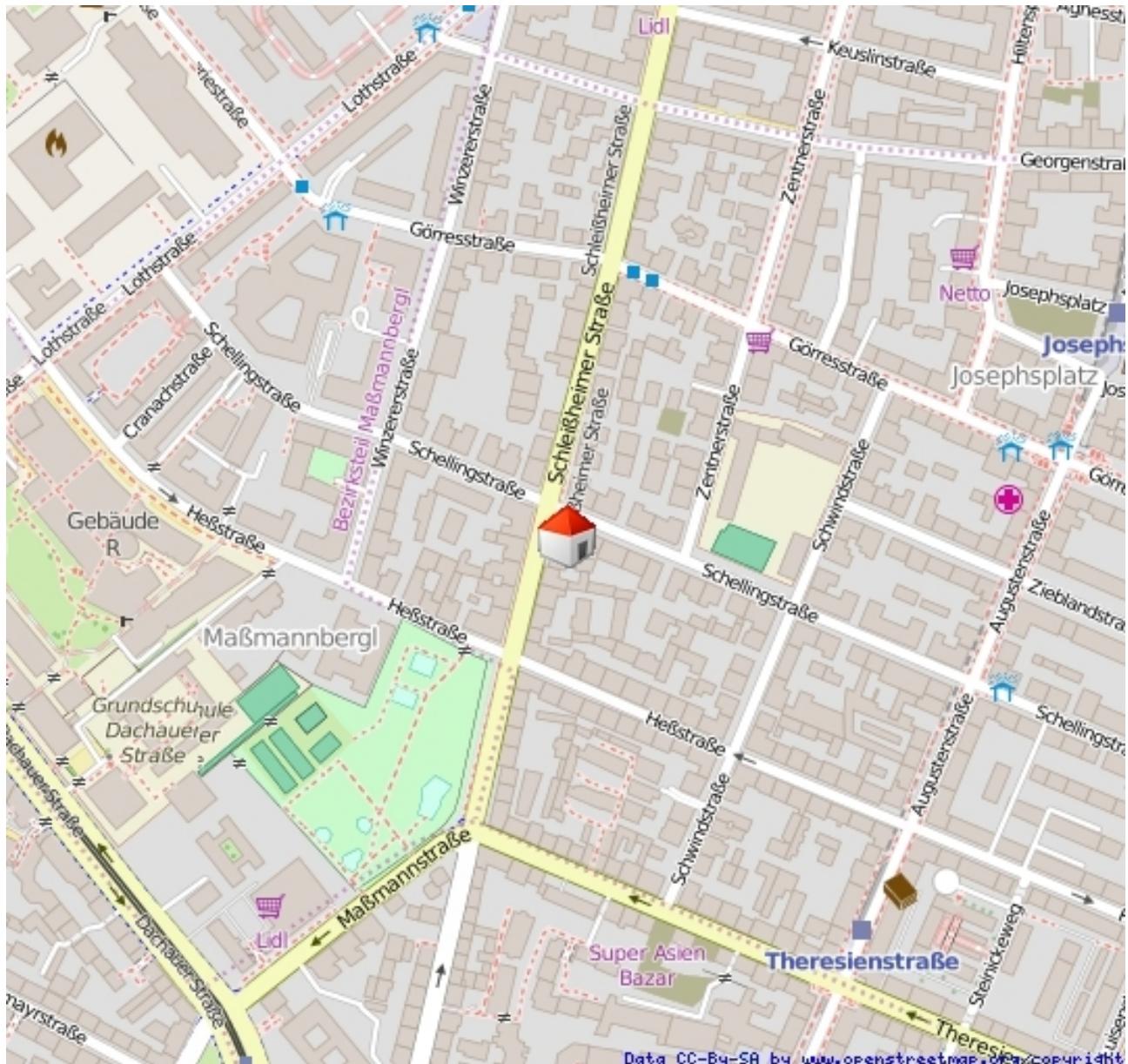
LAGER 1 20,06 m²

LAGER 2 9,07 m²

SUMME **82,57 m²**

Alle m²-Berechnungen sind ca.-Angaben.

Lageplan



Ihr Ansprechpartner

Mark Oosting
conplusinvest Immobilien GmbH
Kopernikusstraße 9
81679 München

Tel.: +49 (0) 89 / 990 18 84 10
Mobil: +49 (0) 176 / 317 11 680
Fax: +49 (0) 89 / 990 18 84 11

Email: m.oosting@conplusinvest.de
Web: www.conplusinvest.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.
Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Chancen und Risiken

Notar- und Gerichtskosten

Die Nebenkosten (Notar-, Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer von derzeit 3,5 %) hat der Käufer zu tragen. Es kann in Abhängigkeit von der Art der Kaufvertragsabwicklung, der Höhe des Kaufpreises und des individuellen Finanzierungskonzepts zu höheren Aufwendungen kommen, die der Käufer direkt auszugleichen hat.

Finanzierung

Finanziert der Käufer seine Wohnung, so besteht die Möglichkeit, dass es nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei einer Neufestsetzung der Darlehensbedingungen zu höheren Anschlusszinsen und somit zu einer höheren Belastung kommen kann. Der Eigentümer trägt das alleinige Risiko der Bedienung von Zins und Tilgung seines Darlehens unabhängig von den Mieterrägen der Wohnung.

Miete

Der einzelne Eigentümer trägt das Vermietungsrisiko. So kann es aufgrund von Kündigung oder auch nicht ausreichender Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen (z.B. Kosten etwaiger Rechtsstreitigkeiten oder verauslagter, im Vermietungsfall umlagefähiger Kosten) kommen, die jedoch steuerlich geltend gemacht werden können.

Verwaltung

Die Wohnungseigentumsverwaltung erfolgt über einen eigenen WEG-Verwalter (von der WEG gewählt). Für die Qualifikation des Verwalters kann keine Haftung erfolgen. Nach Ablauf der Verträge kann es bei Verlängerung bzw. Neuabschluss zu höheren Gebühren als prospektiert kommen, mit der Folge, dass der Käufer die erhöhen Aufwendungen zu tragen hat. Bei nachlässiger Verwaltung der Immobilieninvestition besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen.

Instandhaltung

Sollten die kalkulierten Instandhaltungskosten nicht ausreichen, wird im Rahmen einer Eigentümersversammlung eine Sonderumlage beschlossen. Diese ist dann gemäß der Miteigentumsanteile (MEA) durch die einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen. Durchzuführende Instandhaltungen, z.B. bei Mieterwechsel, können aber zu Liquiditätsbelastungen beim Käufer führen.

Schlussbemerkung

Die Aufzählung der Chancen und Risiken ist nicht vollständig. Sie enthält nur eine Auswahl der nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtige Chancen und Risiken. Den aufgeführten Chancen stehen Risiken und den Risiken Chancen gegenüber.

Rechtliche Grundlagen Teil 1

Rechtsgrundlagen

Das Angebot richtet sich an Kaufinteressenten, die über ausreichende Erfahrung bei Kapitalanlagen dieser Art verfügen. Um die Prospektangaben umfassend zu verstehen, sind Kenntnisse auf rechtlichem, steuerlichem und wirtschaftlichem Sektor erforderlich. Wer über diese Kenntnisse nicht oder nicht in ausreichendem Maße verfügt, sollte sich vor Abschluss eines Kaufvertrages durch einen fachkundigen Berater seines Vertrauens unterstützen und beraten lassen.

Vermittlung

Mit der Vermittlung der Eigentumswohnungen an den Käufer hat der Verkäufer der Immobilie externe Vermittler beauftragt. Diese erhalten hierfür eine Vergütung, die bereits im Kaufpreis enthalten und daher vom Käufer nicht gesondert zu entrichten ist.

Wichtige Punkte

Aus dem Kaufvertrag.

Der Erwerb der Immobilie kommt durch einen notariellen Kaufvertrag zustande. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar, wenn der Notar bestätigt hat, dass

- a) der Grundstückskaufvertrag rechtswirksam geworden ist,
- b) die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Wohnungsgrundbuch erfolgt ist, die Lastenfreistellung des verkauften Grundbesitzes von allen nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten oder sonstigen Belastungen gewährleistet ist.
- c) Der Baufortschritt nach MABV, wie im Kaufvertrag vereinbart, gewährleistet ist.

Mit Bezugsfertigkeit und Zahlung des Kaufpreises gehen Besitz und Nutzen und damit auch die Gefahren des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Ab Übergabe trägt der Käufer alle den Kaufgegenstand betreffenden Steuern, Lasten und Abgaben sowie die Nebenkosten.

Teilungserklärung nach WEG

Die Teilungserklärung teilt den jeweiligen Grundbesitz gemäß § 8 WEG in der Weise, dass Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum gebildet werden und mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung nach Maßgabe eines Teilungsverzeichnisses verbunden wird. Ebenso regelt die Teilungserklärung im wesentlichen die Bildung und Zuordnung von Sondernutzungsrechten. Sie enthält Vollmachten zu möglichen Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung. Die Teilungserklärung ist beim Grundbuchamt eingereicht und dort hinterlegt. Sie wird im Grundbuchamt vollzogen, so dass für jede Wohnung ein gesondertes Wohnungsgrundbuchblatt gebildet wird. Mit der Teilungserklärung sind weitere, für die Vertragsdurchführung relevante Dokumente zusammengefasst. Dies sind insbesondere die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Gemeinschaftsordnung.

Rechtliche Grundlagen Teil 2

Verwaltung

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde ein Verwalter für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums des nach WEG geteilten Gebäudes bestellt.

Die im folgenden dargestellten Verträge regeln die Tätigkeit des Verwalters im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. des Wohnungseigentümers.

Versicherungsverträge

Für die Wohnungseigentümergemeinschaft werden sowohl eine Gebäudeversicherung gegen Brand-, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden als auch eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Versicherung des Gebäudes gegen Brandschäden ist regelmäßig die Voraussetzung für die Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes.

Angabevorbehalt

Die Rechtsbeziehung zwischen Käufer und Verkäufer richtet sich ausschließlich nach dem abschließenden notariellen Vertrag. Eine Haftung für den Eintritt der wirtschaftlichen oder sonstigen Ziele des Käufers, insbesondere den Eintritt der steuerlichen Wirkung, wird nicht übernommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in möglichen Musterberechnungen enthaltene Angaben, Darstellungen und Zahlenwerte ausschließlich auf Prognosen und den derzeitigen rechtlichen Grundlagen beruhen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann nicht übernommen werden.

Hinsichtlich sämtlicher in diesem Prospekt enthaltener Angaben, Darstellungen und Entwicklungsprognosen wurden die im Zeitpunkt der Prospektlegung geltenden Vorschriften, die einschlägigen Erlasse und der augenblickliche Kenntnisstand der Rechtsprechung beachtet. Eine Haftung für Änderungen der rechtlichen Grundlagen kann nicht übernommen werden.

Vom Prospektinhalt abweichende Angaben oder Zusagen sind nur mit schriftlicher Bestätigung verbindlich. Kapitalvermittlungsgesellschaften, Vermittler oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, Angaben oder Zusicherungen zu machen, die von diesem Prospekt abweichen oder über ihn.