



## Leben in Solln - Wohntraum in einer der besten Gegenden von München

## Daten

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	81477
Ort	München
Wohnfläche	ca. 29 m <sup>2</sup>
Wohnfläche von	ca. 28 m <sup>2</sup>
Wohnfläche bis	ca. 29 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Dachform	Satteldach
Küche	Einbauküche
Gartennutzung	Ja
Baujahr	2017



Außenansicht Ecke



Außenansicht1



Außenansicht2



Terrassen Balkone





Bad

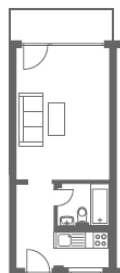
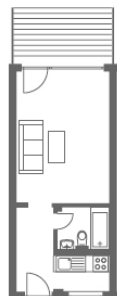


Küche

Wohnungstyp 1 I EG

**29,25 m<sup>2</sup>**

Wohn-/Schlafzimmer	17,19 m <sup>2</sup>
Küche	2,76 m <sup>2</sup>
Flur	4,39 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,91 m <sup>2</sup>



Wohnungstyp 1 I OG

**28,37 m<sup>2</sup>**

Wohn-/Schlafzimmer	17,19 m <sup>2</sup>
Küche	2,76 m <sup>2</sup>
Flur	4,39 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	2,14 m <sup>2</sup>

## Grundrisse



## Lage

## Beschreibung

Sie schätzen das Landleben und wollen trotzdem mittendrin sein im Herzen der bayerischen Landeshauptstadt? Machen Sie keine Kompromisse!

Wir vermarkten einen Wohnraum in einer der besten Gegenden von München - Solln verbindet die Vorzüge der pulsierenden Metropole mit ländlichem Charme. Naturnah leben die Bewohner nicht nur auf Terrasse oder Balkon, sondern auch durch die Nähe zu weitläufigen Grünanlagen.

## Lage

Solln - Die Spitze von München hat ihren dörflichen Charme bewahrt.

Natürlich - Ein intaktes Dorfleben eingebettet in weitläufige Parks und flankiert von prächtigen Villen - Solln ist nicht nur der am höchsten gelegene Stadtteil Münchens, sondern ein ideales Umfeld für Stadtmenschen mit Landliebe.

Familienfreundlich - Als gewachsene Gemeinde gibt es in Solln alles was Sie und Ihre Familie für Ihr neues Nest benötigen. Die Sollner Kultbühne als Stadtteiltheater, ein aktiver Sportverein und Schulen sorgen dafür, dass sich hier Jung und Alt zuhause fühlen.

Mittendrin - Mit der S-Bahn gelangen Sie von der Haltestelle Solln in 20 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Über die Autobahn 95 geht es bis nach Garmisch-Partenkirchen - das Beste von Bayern liegt praktisch vor der Haustür.

Entspannend - Wie wäre es mit einem gemütlichen Sonntagsspaziergang in die Waldwirtschaft? In der Gaststätte, auch liebevoll "Wawi" genannt, gibt's ein Isartaler Brotzeitbrettl oder ein saftiges Ribeye-Steak in einem ur-bayerischen Ambiente.

## Ausstattung Beschreibung

Klare Formen und modernstes Material: in Solln steht ein zeitgemäßes Wohn-Ensemble zum Verkauf.

Wohnen/Schlafen - Im Wohn-/Schlafzimmer sorgen großzügige Fensterfronten und helle Bodenfarben für ein Wohlfühlklima in den eigenen vier Wänden.

Küche - Kurze Wege und viel Stauraum machen die Küche zur perfekten Bühne für kulinarische Künstler.

Bad - Schlichte Eleganz dank matter Farben verleiht dem Sanitärbereich ein edles Antlitz.

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Inge Theisen

Kopernikusstraße 9  
81679 München

Mobil: 01717630083

E-Mail: [i.theisen@conplusinvest.de](mailto:i.theisen@conplusinvest.de)

### Rechtshinweis

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 Zuwiderhandlung 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 Mieterträgen 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 Eigentümerversammlung 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

### Rechtsgrundlagen

Das Angebot richtet sich an Kauinteressenten, 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

- a) bereits im Kaufpreis enthalten und daher vom Käufer nicht gesondert zu entrichten ist.
- b) im Exposé unter Daten explizit ausgewiesen und dann zusätzlich vom Käufer geschuldet 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.

### **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 Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Wohnungseigentümers.

### **Versicherungsverträge**

Für die Wohnungseigentümergeinschaft 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 abzuschließenden 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.