

## **Interessante Dachgeschosswohnung solide vermietet!**



**OL3487**  
**84518 Garching**  
**Altötting (Kreis)**  
**Bayern**



**Außen**

Ihr Ansprechpartner :

**Herr**

**Olav Lenk**

**Lenk Immobilien**

**intraMAKLER - Real-Estate-Business-Network**



**+49 (0) 8679 / 91 15 11**



**+49 (0) 1522 / 33 08 368**



**+49 (0) 8679 / 91 15 12**



**[o.lenk@lenk-immobilien.de](mailto:o.lenk@lenk-immobilien.de)**



**<http://www.lenk-immobilien.de>**

## 84518 Garching in Altötting (Kreis)

Einwohner	<b>8.632</b>	
Fläche	<b>2.587,00 ha</b>	
KFZ Kennzeichen	<b>AÖ</b>	
Url	<b><a href="http://www.garching-alz.de">http://www.garching-alz.de</a></b>	



Im Südosten Bayerns, im südlichen Teil des Landkreises Altötting, liegt das historische Garching a.d.Alz. Es wurde erstmalig im Jahre 798 in den Salzburger Güterverzeichnissen erwähnt. Der Streit zwischen Bayern und Salzburg, um diesen Landstrich, prägten die Geschichte dieses Ortes. Vor ca. 100 Jahren, mit dem Bau der Tauernbahn und der Ansiedlung eines großen Chemiekonzerns, begann für Garching der Wandel, zu einer modernen Gemeinde.

Heute leben hier ca. 9.300 Menschen. Im Zentrum und am Ortsrand in Binderfeld, haben sich viele Geschäfte, angesiedelt. Für viel Abwechslung und Unterhaltung sorgt ein reichhaltiges Sport- und Freizeitangebot, sowie das beheizte Freibad.

Der Nachwuchs wird in den Kindergärten, der Grund- und Hauptschule vorbildlich betreut.

Verkehrsanbindung:  
Bahnlinie Mühldorf-Freilassing-Traunstein

Busverbindungen nach Altötting, Burghausen und Traunstein

Mit dem PKW erreichen sie Garching über die B299.

Entfernungen ca.:  
Altötting 14 Km  
Burghausen 22 Km  
Trostberg 14 Km  
Traunstein 32 Km

<http://www.garching-alz.de/>

**Dachgeschoßwohnung, Objektnummer: OL3487**

Wohnfläche ca.	<b>58 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>2</b>
Nutzungsart	<b>zum Wohnen</b>
Zustand	<b>Gepflegt</b>
Verfügbar ab	<b>Sofort</b>
Baujahr	<b>1994</b>
Hausgeld	<b>206 EUR</b>
Vermietet	<b>✓</b>
Mieteinnahme soll	<b>4.680,- EUR / Jahr</b>
Duplexgarage	<b>✓</b>
Duplexgarage	<b>2</b>
Kaufpreis	<b>9.400 EUR</b>
Kaufpreis	<b>89.600,- EUR</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Expose ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei zustande kommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Objektbeschreibung:



### Wohnzimmer

#### Anzahl

Schlafzimmer

**1**

**Balkon / Terrasse**

Badezimmer

**1**

Anzahl

**1**

In ruhiger zentraler Lage, in einer Top gepflegten Wohnanlage, liegt diese interessante Dachgeschosswohnung. Der Grundriss ist modern und zweckmäßig konzipiert. Die Wohnung besteht aus einem Schlafzimmer, einem Wannenbad, Küche und Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus kommt man auf den Sonnenbalkon.

Rechts und links vom Flur befinden sich großzügige Stauräume.

Für die Fahrzeuge stehen zwei Duplexstellplätze zu je 4.700,- Euro zur Verfügung.

Die Wohnung ist solide vermietet. Die jährliche Mieteinnahme = 4.680,- Euro.



**Wohnzimmer**



**Küche**



**Küche**

## Ausstattung:



### Schlafzimmer

#### Küche

Einbauküche ✓

#### Bodenbeläge

Fliesen ✓

Parkett ✓

#### Bad

mit Wanne ✓

#### Heizungsart

Zentralheizung ✓

#### Befuerung

Öl ✓

#### Energiepass

Energiepassart

Gültig bis

Verbrauchskennwert **139 kWh/(a m<sup>2</sup>)**

mit Warmwasser ✓

#### Verbrauchsausweis

**29.04.2024**

#### Optionen

Abstellraum

✓

#### Kommunikation

Kabel- / Sat-TV

✓

- Das Bad ist mit hellen zeitlosen Fliesen voll gefliest.
- Die Wohnung selbst ist mit Parkett ausgelegt.
- Öl Zentralheizung
- Holz / ISO Verglasung
- 2 Duplexstellplätze a 4.700,- € = 9.400,- €



**Schlafzimmer**

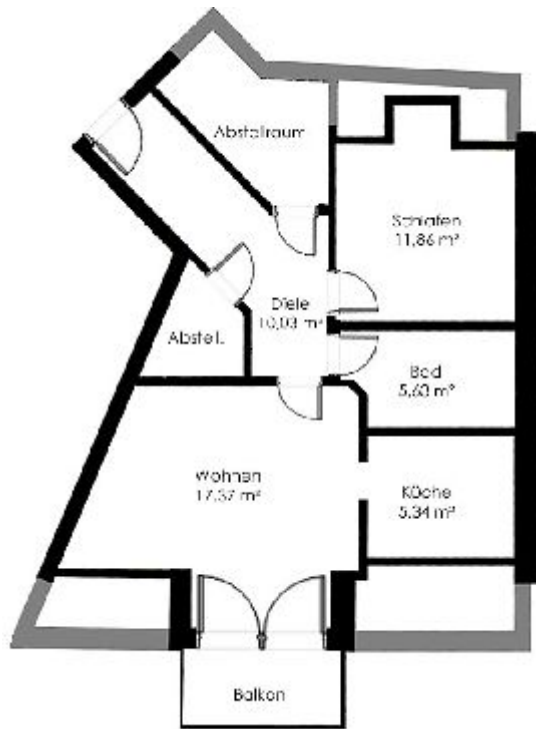


**Bad**



**Abstellraum**





## Grundriss

Plan ist nicht Maßstabgerecht

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

**§1** Mit der Erteilung des Auftrages erklären sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.

**§2** Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass jemand unsere Tätigkeit in Anspruch nimmt, oder sonst ausnutzt.

Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsabgaben, sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum zustande kommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.

**§3** Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen - soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbart - vertraulich behandeln. Wir verpflichten uns ferner alle uns bekannten, des Objektes betreffenden wesentlichen Tatsachen, dem jeweiligen Auftraggeber mitzuteilen. Wir sind jedoch nicht verpflichtet, von uns aus Erkundigungen über das Objekt betreffende Mitteilungen einzuziehen, es sei denn, dass wir uns für die Richtigkeit erhaltener Mitteilungen persönlich eingesetzt haben.

**§4** Der Auftraggeber verpflichtet sich, uns alle zur Bearbeitung, des Auftrages erforderlichen Unterlagen, in einwandfreier Form zur Verfügung zu stellen. Er verpflichtet sich ferner, alle unsere Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen oder auch nur der Adresse und gelangt der Dritte dadurch zu seinem Geschäftsabschluss oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits einen Schadensnachweises bedarf.

**§5** Eine direkte Fühlungsnahme mit von uns nachgewiesenen oder vermittelten Interessenten darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und ihrem Inhalt sind wir unaufgefordert schriftlich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und auf eine sofort erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns sofort schriftlich bekannt zu geben.

**§6** Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen 5 Tagen unter Beifügung des Nachweises schriftlich zur Kenntnis bringen. Im anderen Fall, kann er sich auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.

**§7** Bei Alleinaufträgen ist etwaige frühere Objektkennntnis des Auftraggebers unabsichtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß den Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.

**§8** Wir sind berechtigt, auch für den Vertragspartner entgeltlich tätig zu werden, es sei denn, dass dieses einzelvertraglich ausgeschlossen ist.

**§9** Provisionsanspruch entsteht:

Mit den Abschluss, eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages, ist die ortsübliche oder angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision sofort fällig.

Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt.

Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich, sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Provision 3,57% des Wirtschaftswertes, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Provisionsabrechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängender Nebenabreden zugrunde gelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer fällig.

**§10** Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der mit dem Geschäft bezweckte wirtschaftliche Erfolg ohne Vertragsabschluss herbeigeführt wird. Insbesondere auch, wenn der Erwerb des nachgewiesenen Objekts in der Zwangsversteigerung oder durch Enteignung erfolgt, oder wenn z.B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird. In Bezug auf jede Art der abgeschlossenen Verträge, gilt ein Maklervertrag als von Anfang an als stillschweigend vereinbart und die Einrede mangelnden ursächlichen Zusammenhangs, gilt als ausdrücklich ausgeschlossen.

**§11** Der volle Gebührenanspruch entsteht, auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge. Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von 3 Jahren nach Abschluss des 1. von uns vermittelten Vertrages, weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiteren erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.

Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägerter oder sonst natürliche oder juristische Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftlich, vertraglich oder wirtschaftlich nahen Verhältnissen stehen.

**§12** Alle Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und erfolgen freibleibend ohne Gewähr und unverbindlich, was die Vertragsbedingungen für das angebotene Objekt betrifft. Irrtum, Zwischenverkauf oder Vermietung bleiben vorbehalten.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen.

**§13** Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit.

**§14** Soweit der Kunde Kaufmann im Sinne des § 38 ZPO ist, ist Altötting Gerichtsstand .

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen..

Allgemeine Geschäftsbedingungen Stand 2015