

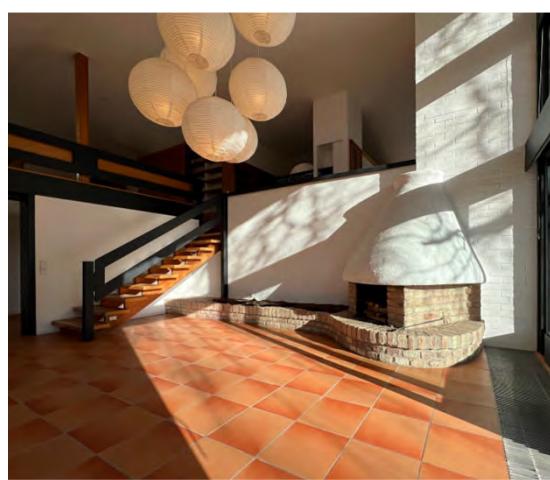
# EXPOSÉ

ZU  
VERMIETEN

Kaltmiete:

**3.490 €**

Keine Maklerprovision für Mieter!



**Haupthaus**  
in Mehrfamilienhaus

**6 Zimmer, 191 m<sup>2</sup>**

Nördliche Seestr. 18b  
82541 Münsing OT Ammerland

# Inhaltsverzeichnis

**IMMOBILIEN** Peter **SCHWARTZ**

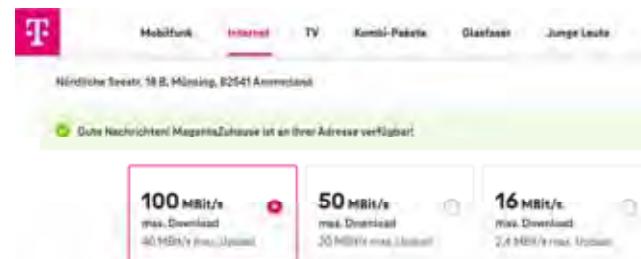
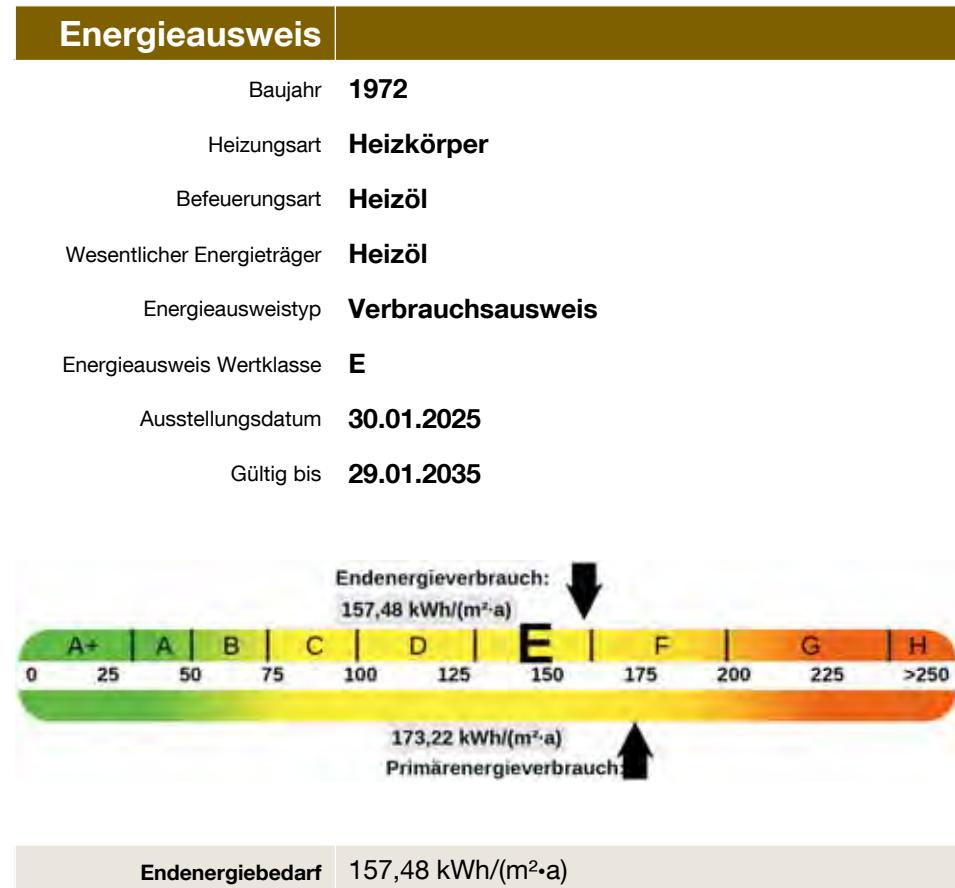
<b>Titel</b>	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Eckdaten und Energieausweis</b>	<b>3</b>
<b>Finanzialer Teil</b>	<b>4</b>
<b>Wohnflächenberechnung</b>	<b>5</b>
<b>Wohnlagenkarte Münsing-Aussenbereich</b>	<b>6</b>
<b>Grundrisse</b>	<b>7</b>
<b>Lage</b>	<b>15</b>
<b>Münsing im Internet</b>	<b>25</b>
<b>Nachbarschaftsdemographie</b>	<b>26</b>
<b>Bilder</b>	<b>27</b>
<b>Bilder – Innen</b>	<b>56</b>
<b>Bilder – Essen</b>	<b>65</b>
<b>Bilder – Küche</b>	<b>75</b>
<b>Bilder – Hauswirtschaft</b>	<b>85</b>

<b>Bilder – Wohnen OG</b>	<b>99</b>
<b>Bilder – Atelier</b>	<b>111</b>
<b>Bilder – Kind/Ankleide</b>	<b>125</b>
<b>Bilder – Schlafen</b>	<b>133</b>
<b>Bilder – Bad</b>	<b>144</b>
<b>Bilder – Ankleide</b>	<b>157</b>
<b>Bilder – Flur OG</b>	<b>161</b>
<b>Bilder – WC</b>	<b>165</b>
<b>Bilder – Luftaufnahmen</b>	<b>167</b>
<b>Bilder – Keller</b>	<b>174</b>
<b>Weiteres Vorgehen bei Mietinteresse</b>	<b>187</b>
<b>Kontakt</b>	<b>189</b>

# Eckdaten

Lage	<b>Nördliche Seestraße 18b 82541 Münsing OT Ammerland</b>
Objektart	<b>Haupthaus in Mehrfamilienhaus</b> (mit bereits separat vermieteter Einliegerwohnung)
Zimmer Gesamt	<b>6</b>
Grundstücksfläche	<b>ca. 1.060,00 m<sup>2</sup></b> (mit gesamtem Haus)
Wohnfläche Nutzfläche Freifläche (außen)	<b>ca. 191,18 m<sup>2</sup></b> <b>ca. 240,66 m<sup>2</sup></b> <b>ca. 450,00 m<sup>2</sup> Freifläche</b> (Garten, Baumbestand, Garage, Einfahrt, Zugang)
Baujahr	<b>1972</b>
Bauweise	<b>Massivbauweise</b>
Bezugstermin	sofort bzw. nach Absprache, aktuell leerstehend
Stellplätze	<b>2 Stellplätze in Doppelgarage</b> <b>1 Stellplatz vor Garage auf Grundstück</b>
Geschosse	<b>DG - Dachgeschoß</b> <b>EG - Erdgeschoß</b> <b>UG - Untergeschoß</b>
Modernisierung	<b>Heizung (1990)</b> <b>Böden (2024)</b> <b>Malerarbeiten (2024)</b>

IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Aufstellung Kaltmiete und Nebenkosten (Betriebskosten)

**Nördliche Seestr. 18b, 82541 Münsing OT Ammerland**  
**Haupthaus** in Mehrfamilienhaus

Nettokaltmiete	3.490,00 €	monatlich
Nebenkosten (Betriebskosten)	657,30 €	monatlich
<b>Gesamtmiete Warmmiete</b> monatlich an den Vermieter	<b>4.147,30 €</b>	<b>monatlich</b>

<b>Mietkaution (3 Nettokaltmieten)</b>	<b>10.470,00 €</b>
--	--------------------

<b>HINWEIS:</b> Für Mieter fällt <b>keine Maklerprovision</b> an, da das Bestellerprinzip greift und der Vermieter die Maklergebühren übernimmt.
<b>Keine Maklerprovision für Mieter</b> gemäß Bestellerprinzip (§ 2 Abs. 1a WoVermittG).

<b>Aufstellung der Nebenkosten (Betriebskosten)</b>	ganzes Haus jährlich	Anteil Einliegerwohnung monatlich	Anteil Haupthaus monatlich
Grundsteuer (2025: 124,69 € Hebesatz 320%)	399,01 €	13,26 €	19,99 €
Wasser und Abwasser Exakte Ermittlung durch eigene Wasserzähler	1.000,00 €	33,23 €	50,10 €
Müllabfuhr 2x (80l Restabfall, 120l Biotonne, 240l Papiertonne)	403,20 €	16,80 €	16,80 €
Schornsteinreinigung (Kaminkehrer) Kachelofen/offener Kamin	200,00 €	4,17 €	12,51 €
Wartung Rauchmelder (ca. 20 Stück x 1,50 €)	30,00 €	1,00 €	1,50 €
Wartung Feuerlöscher (alle 5 Jahre, 50,00 €)	10,00 €	0,42 €	0,42 €
Wohngebäudeversicherung	802,66 €	26,67 €	40,21 €
Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	61,95 €	2,06 €	3,10 €
Glas-Versicherung	105,10 €	3,49 €	5,27 €
Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung (Öltank)	301,26 €	10,01 €	15,09 €
<b>Gesamt ①</b>	<b>3.313,18 €</b>	<b>111,11 €</b>	<b>164,99 €</b>

<b>Variable Nebenkosten ② (alles ca. Werte)</b>			
Heizöl (Heizung/Warmwasser) geschätzter Verbrauch ca. 8.000 Liter p.a. Exakte Ermittlung durch Fa. Techem	8.000,00 €	265,89 €	400,81 €
Wartung Heizung	200,00 €	6,65 €	10,02 €
Gebäudereinigung Ungezieferbekämpfung 0,16 € x 318 m²	610,56 €	20,29 €	30,59 €
Dachrinnenreinigung ca. 46 m x ca. 4,00 €	184,00 €	6,11 €	9,22 €
Gartenpflege ca. 450 m²	600,00 €	8,33 €	41,67 €
<b>Gesamt ②</b>	<b>9.594,56 €</b>	<b>307,27 €</b>	<b>492,31 €</b>

<b>Gesamt Nebenkostenvorauszahlung ① + ② monatlich an Vermieter</b>	<b>418,38 €</b>	<b>657,30 €</b>
---	-----------------	-----------------

<b>Zur Information: mögliche Nebenkosten durch den Mieter zu tragen: (alles ca. Werte)</b>			
<b>Eigene Anmeldung und Abrechnung beim jeweiligen Betreiber</b>			
Strom (4 Personen EFH, 3.800 kWh, Stadtwerke M) Exakte Ermittlung durch eigenen Stromzähler	1.308,00 €	109,00 €	43,47 €
Telefon / Internet (DSL 100 Mbit/s, Telekom) Tip: Teilen Sie sich die Internet/Telefonkosten mit den Bewohnern der ELW	575,40 €	23,98 €	23,98 €

# Wohnflächenberechnung - m<sup>2</sup>

Diese Wohnflächenberechnung wurde von einem Ingenieur- und Planungsbüro mit einer Vermessung vor Ort durchgeführt.

## Haus EG+DG (+UG)

	Wohnfläche nach WoFlV Wohnflächenverordnung	Nutzfläche (m <sup>2</sup> -absolut) ohne Garten
<b>Flur – 8,22 + 0,52</b>	<b>8,74 m<sup>2</sup></b>	<b>8,74 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnen – 33,05 – 2,87 – 0,75</b>	<b>29,43 m<sup>2</sup></b>	<b>29,43 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse EG – A/4</b>	<b>3,12 m<sup>2</sup></b>	<b>12,48 m<sup>2</sup></b>
<b>Essen – 18,83 – Kachelofen 1,29 – Kamin 0,8</b>	<b>16,74 m<sup>2</sup></b>	<b>16,74 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnen – 0,67</b>	<b>15,32 m<sup>2</sup></b>	<b>15,32 m<sup>2</sup></b>
<b>Freisitz DG – A/2</b>	<b>7,34 m<sup>2</sup></b>	<b>14,68 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse DG – A/4</b>	<b>3,58 m<sup>2</sup></b>	<b>14,32 m<sup>2</sup></b>
<b>Atelier</b>	<b>32,49 m<sup>2</sup></b>	<b>32,49 m<sup>2</sup></b>
<b>WC</b>	<b>1,41 m<sup>2</sup></b>	<b>1,41 m<sup>2</sup></b>
<b>Flur</b>	<b>6,37 m<sup>2</sup></b>	<b>6,37 m<sup>2</sup></b>
<b>Kind</b>	<b>8,10 m<sup>2</sup></b>	<b>8,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafen</b>	<b>14,32 m<sup>2</sup></b>	<b>14,32 m<sup>2</sup></b>
<b>Bad – 14,51 + 1,01</b>	<b>15,52 m<sup>2</sup></b>	<b>15,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Ankleide</b>	<b>5,36 m<sup>2</sup></b>	<b>5,36 m<sup>2</sup></b>
<b>Hauswirtschaftsraum</b>	<b>12,65 m<sup>2</sup></b>	<b>12,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Küche</b>	<b>10,69 m<sup>2</sup></b>	<b>10,69 m<sup>2</sup></b>
Keller – Vorräte 2		<b>8,54 m<sup>2</sup></b>
Keller – Werkstatt		<b>13,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Haus EG+DG (+UG)</b>	<b>191,18 m<sup>2</sup></b>	<b>240,66 m<sup>2</sup></b>

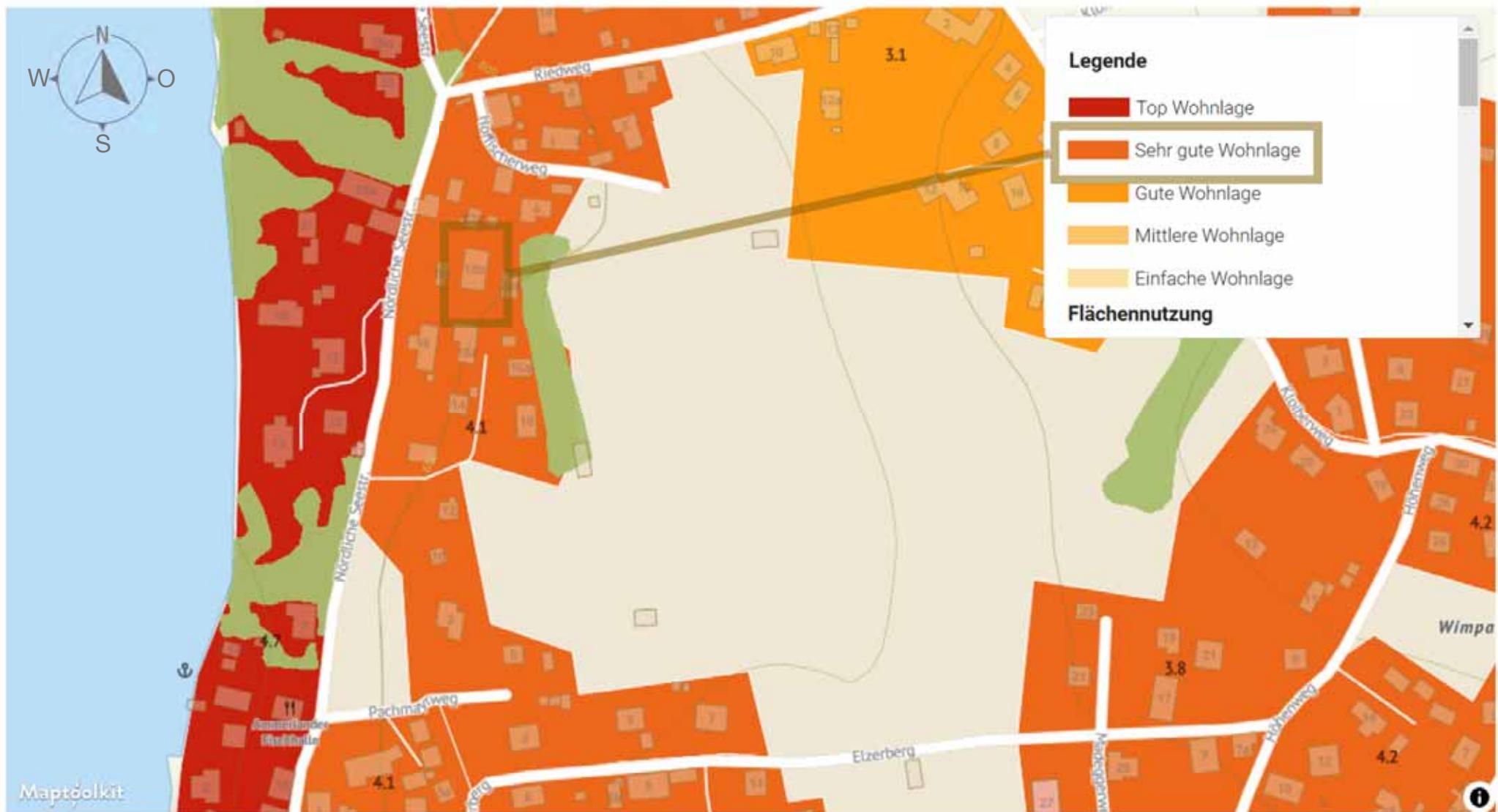
IMMOBILIEN SCHWARTZ

### Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesonders keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

# Wohnlagenkarte Münsing - Aussenbereich

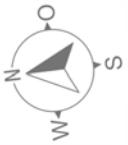
IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Grundrisse

# Grundriss – Dachgeschoß

Haus – 191,18 m<sup>2</sup>



## Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

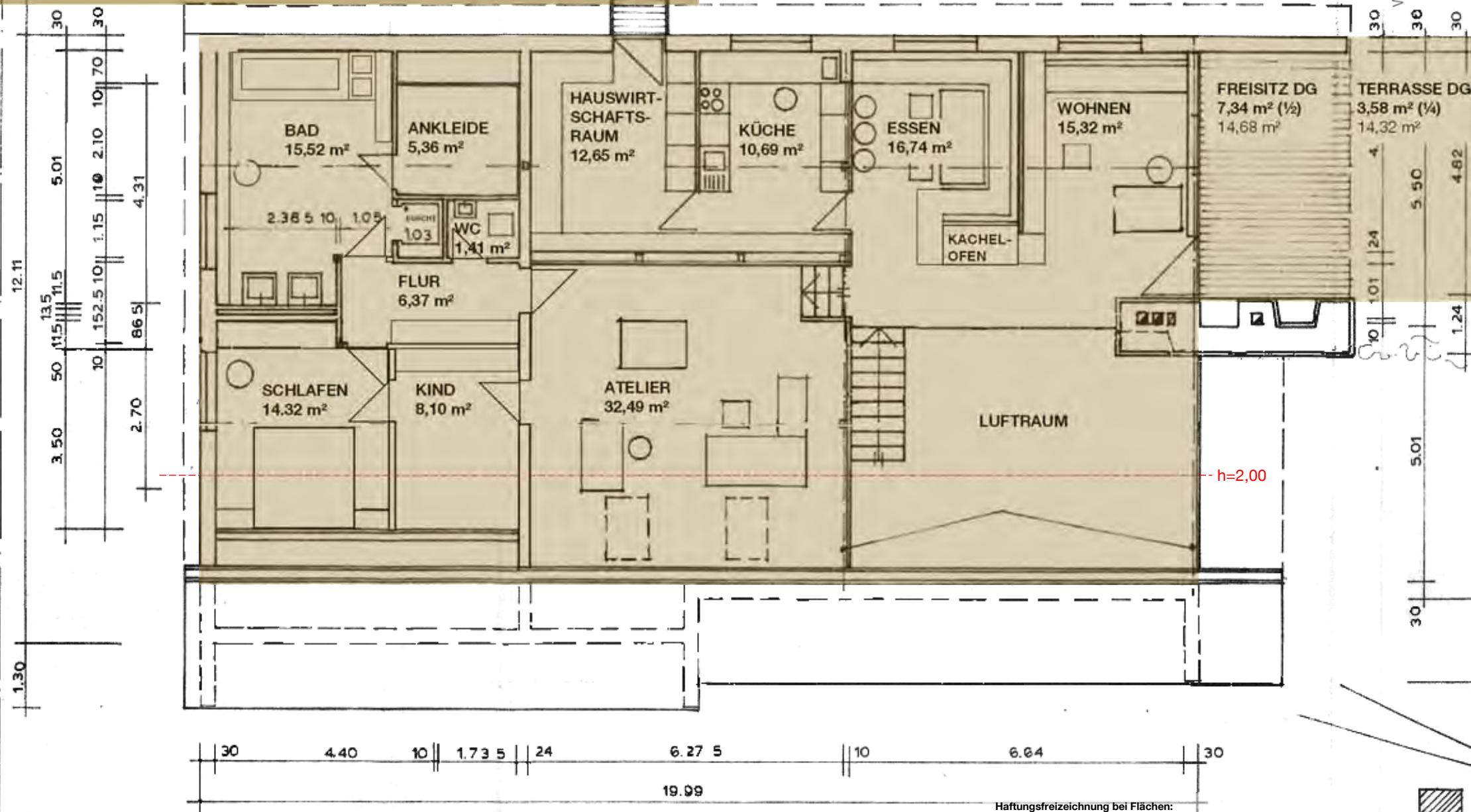
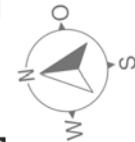
ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesonders keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

# Grundriss – Dachgeschoss

# Haus - 191,18 m<sup>2</sup>

19.99

3,00

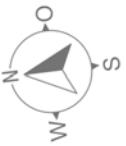


#### **Haftungsfreizeichnung bei Flächen:**

ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwarz überprüft. Immobilien Schwarz hat insbesonders keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

# Grundriss – Erdgeschoss

Haus – 191,18 m<sup>2</sup>

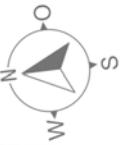


## Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesonders keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

# Grundriss – Erdgeschoß und Keller

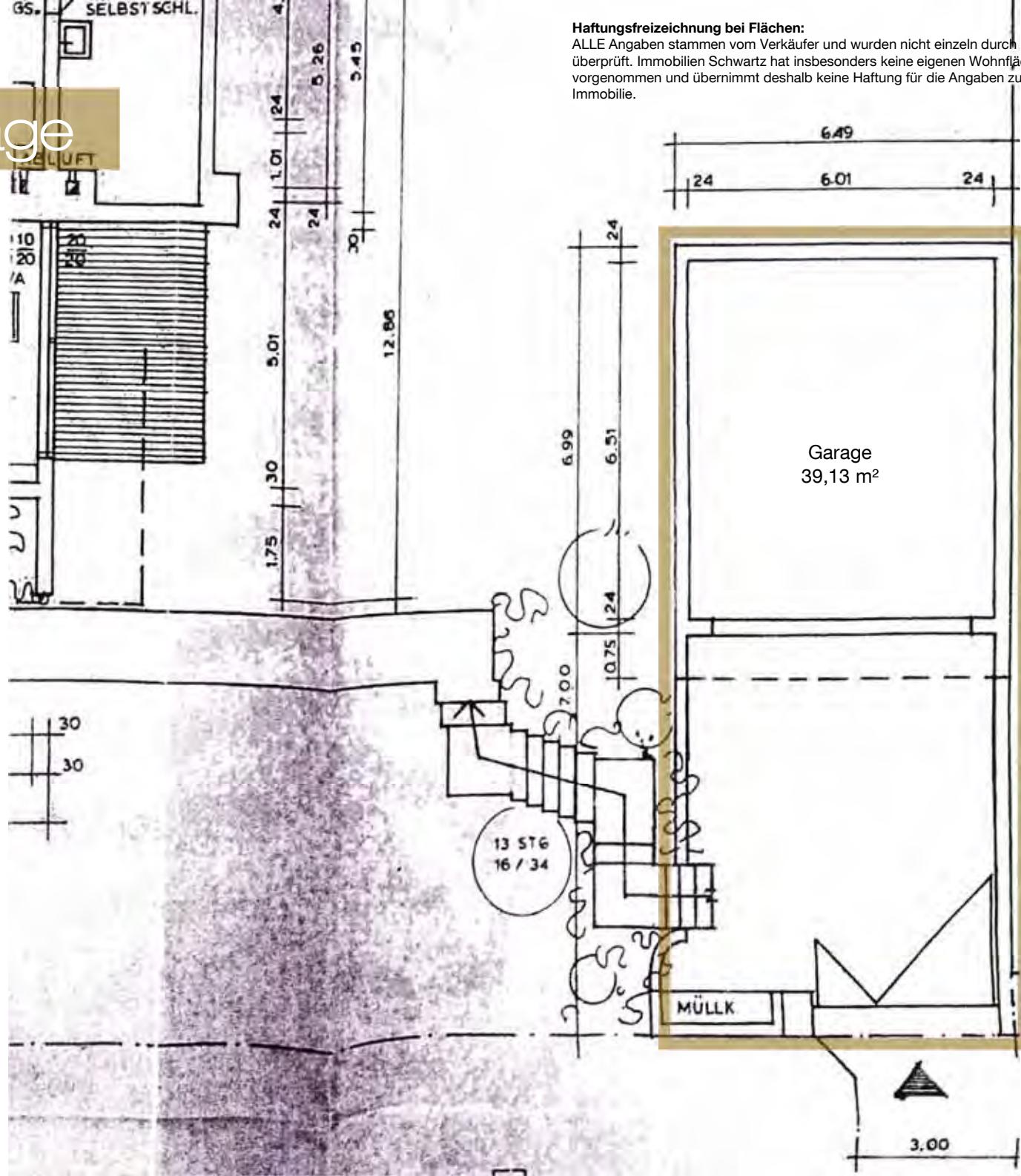
Haus – 191,18 m<sup>2</sup>



**Haftungsfreizeichnung bei Flächen:**  
ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesonders keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

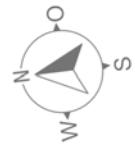


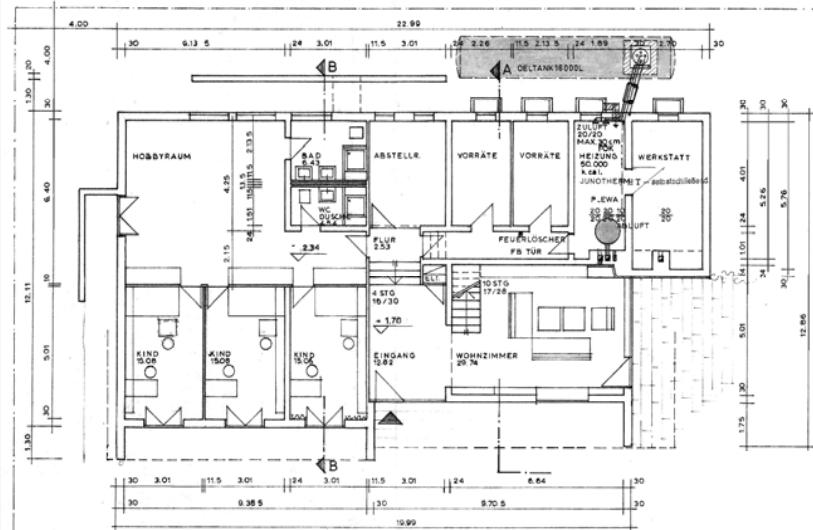
# Grundriss Garage



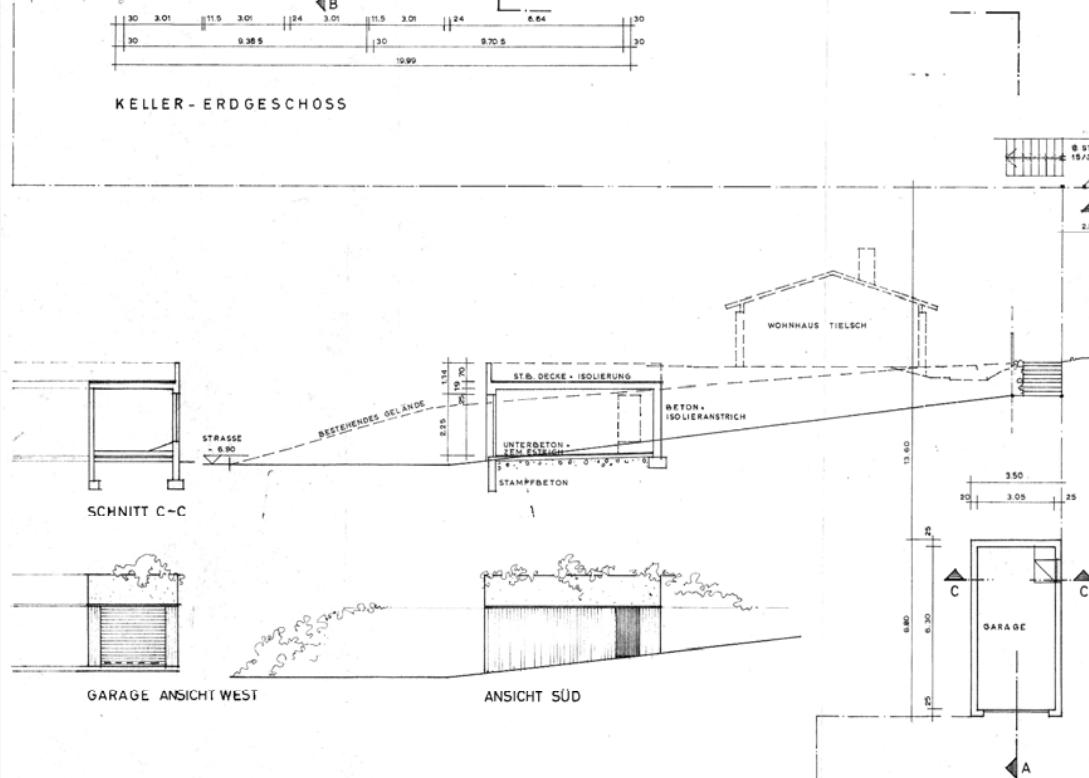
## **Haftungsfreizeichnung bei Flächen:**

ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesonders keine eigenen Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.





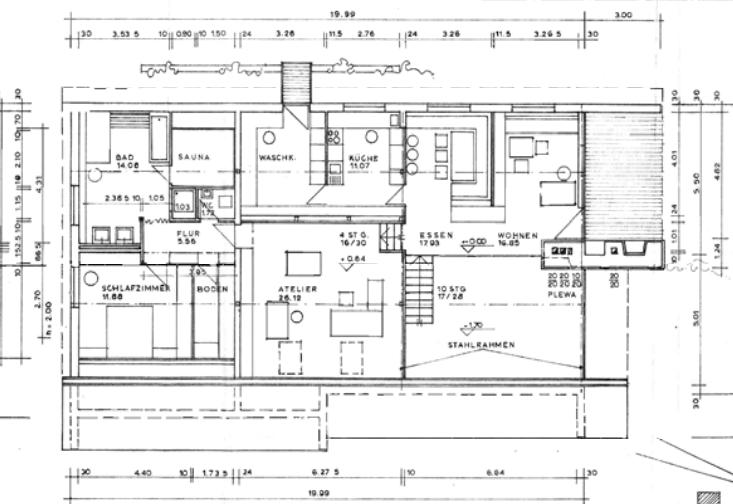
KELLER - ERDGESCHOSS



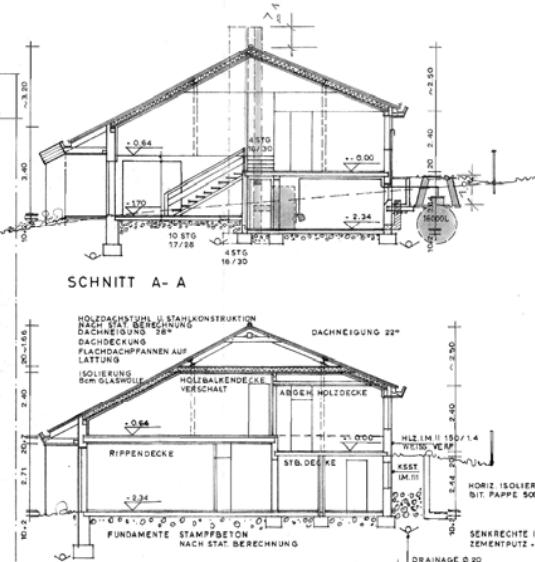
GARAGE ANSIGHT WEST

ANSICHT SÜD

ALLE TRAGENDEN TEILE NACH STAT. BERECHNUNG



ERD - DACHGESCHOSS



SCHNITT B-B

*Bei uns geplant*  
EINFAMILIENWOHNHAUS IN AMMERLAND, NÖRDLICHE SEESTRASSE

BAUHERR: JOHANNA + HEINZ BURGET, MÜNCHEN 21, BAUDERERSTR. 3  
TEL. 0811 / 586487

BAUHERR + GRUNDEIGENTÜMER: J. Burget

EUR-KENNTNIS - ZUGESTIMMT

FLUID-MEASURED-  
WIND

EINR. NR. 2160/9 DR. TIELSCH

FLIR NR. 3160/10 GRILL

Deutsche Post  
Postamt Berlin 10  
Telefon 030/20 00 00 00  
Telefax 030/20 00 00 00  
Telex 030/20 00 00 00  
Fax 030/20 00 00 00  
E-Mail: [postamt@post.de](mailto:postamt@post.de)

GRUNDRIFFE + SCHNITTE M. 1:100, LAGEPLAN M. 1:1000  
MÜNCHEN IM MAI 1972

#### **Haftungsfreizeichnung bei Flächen:**

**Haftrungsfreizeichnung bei Flächen:**  
ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesonders keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

# Lage

# Lage

IMMOBILIEN ... SCHWARTZ



# Lage

IMMOBILIEN SCHWARTZ

Diese außergewöhnliche Wohnimmobilie befindet sich in einem malerischen Teil von Münsing, genauer gesagt im idyllischen Ammerland. Die Nachbarschaft verleiht der Nördlichen Seestraße 18b, einen einladenden Charakter, der mit einem reizvollen Mix aus Tradition und Moderne überzeugt. Hier wohnen Sie angenehm ruhig, während Sie gleichzeitig von einem praktischen Umfeld profitieren.

Ammerland, liegt am östlichen Ufer des Starnberger Sees und bietet einen einzigartigen Mix aus natürlicher Schönheit und praktischer Infrastruktur. Die ruhigen Straßen sind von Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten geprägt, was dem Ortsteil eine idyllische und familienfreundliche Umgebung verleiht.

Die Nähe zum Wasser und die umgebende Natur machen Ammerland zu einer attraktiven Lage und eignet sich besonders für all jene, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an urbane Zentren schätzen. Das Areal zeigt sich als ideales Wohnumfeld für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Verkehrsanbindung: Die Autobahnauffahrt zur A95 ist nur wenige Kilometer entfernt und die nächstgelegene S-Bahnstation Wolfratshausen ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen nach München. Die Bushaltestelle Ammerland ist ca. 500m, der Flughafen München ist ca. 75 km entfernt.

Was Freizeit und Erholung angeht, so profitieren Sie von der Nähe zur Natur. Der Starnberger See bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport und Erholung. Spielplätze und Parks bieten sich für Familienausflüge an. Für sportliche Aktivitäten steht der Sportplatz Münsing zur Verfügung. Die umgebenden Parks und Naturgebiete machen Ammerland zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber.

Für den täglichen Bedarf gibt es im näheren Umkreis den Supermarkt EDEKA Graf, einen Bioladen sowie einen Bäcker. Zudem gibt es rund um den Starnberger See eine solide Auswahl an Restaurants, die regionale Köstlichkeiten anbieten.

Bildungseinrichtungen sind ausreichend vorhanden, die Grundschule in Münsing ist ca. 3 Kilometer entfernt. Höhere Bildungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Städten, die gut erreichbar sind. Für eine umfassende Gesundheitsversorgung sorgen nahegelegene Arztpraxen und Apotheken. Die Notfallversorgung ist in benachbarten Kliniken gut gewährleistet.

Umwelt und Klima in Ammerland sind geprägt von einer hervorragenden Luftqualität, mit minimaler Lärmbelästigung. Das milde, von den Alpen beeinflusste Klima bietet angenehme Temperaturen, sowohl im Sommer als auch im Winter.

Wirtschaftlich ist die Region geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Die Wirtschaft wird durch den Tourismus stark belebt, was der direkten Lage am Starnberger See zu verdanken ist. Die Arbeitslosenquote ist niedrig, was für eine gesunde wirtschaftliche Struktur spricht.

Auch in Bezug auf Sicherheitsaspekte ist die Lage ausgezeichnet. Die Kriminalitätsrate ist niedrig.

## Daten Highlights Ammerland

### Einwohneranzahl

Rund 3.800 Einwohner in Münsing, zu dem Ammerland gehört.

### Altersstruktur

Hoher Anteil an Familien und Senioren.

### Durchschnittliche Wohnfläche

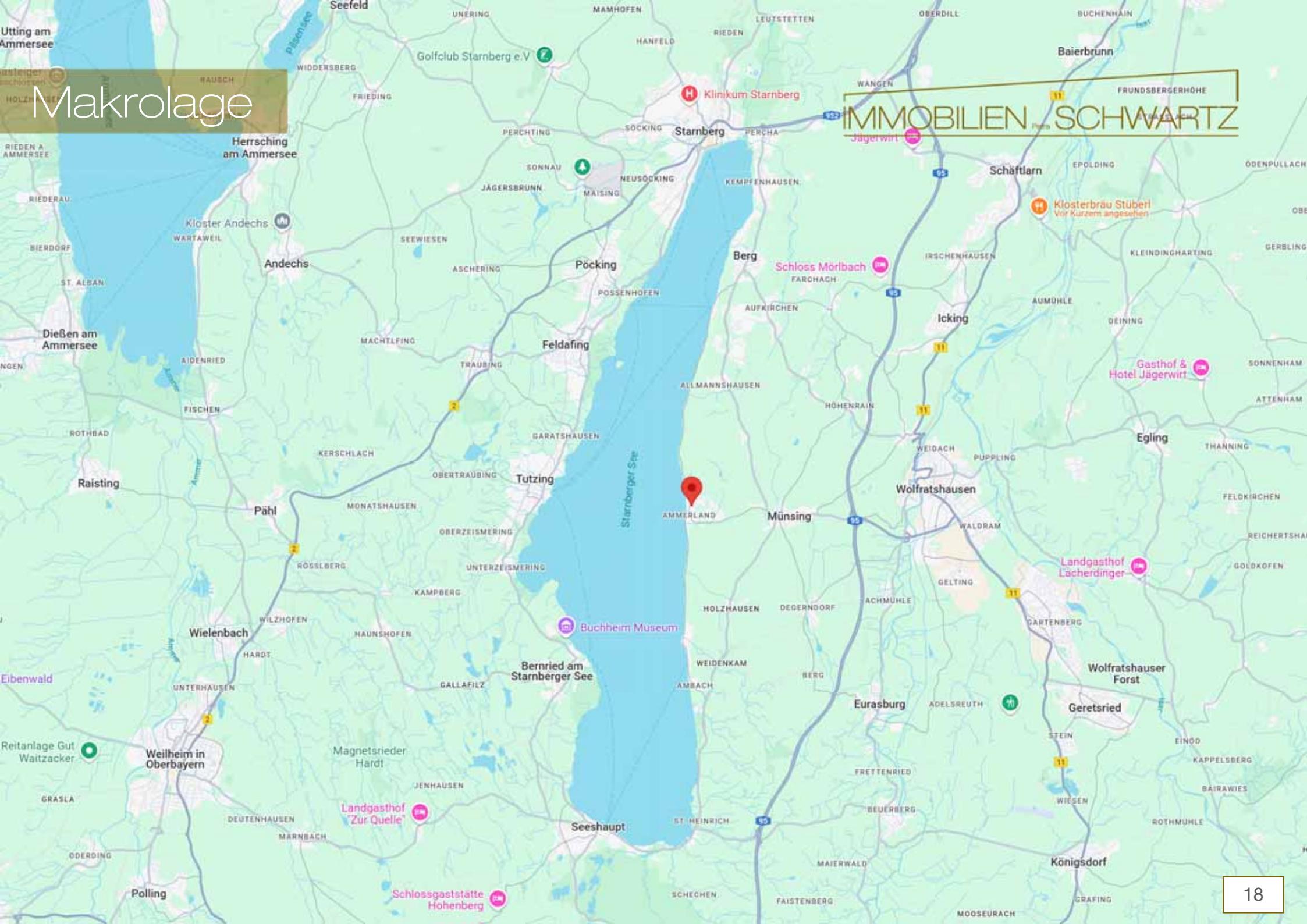
Moderne Eigenheime mit großzügigen Grundstücken, durchschnittlich 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Leerstand

Geringer Leerstand, hohe Nachfrage durch die Nähe zu München.

### Infrastruktur

Umfassende Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen.

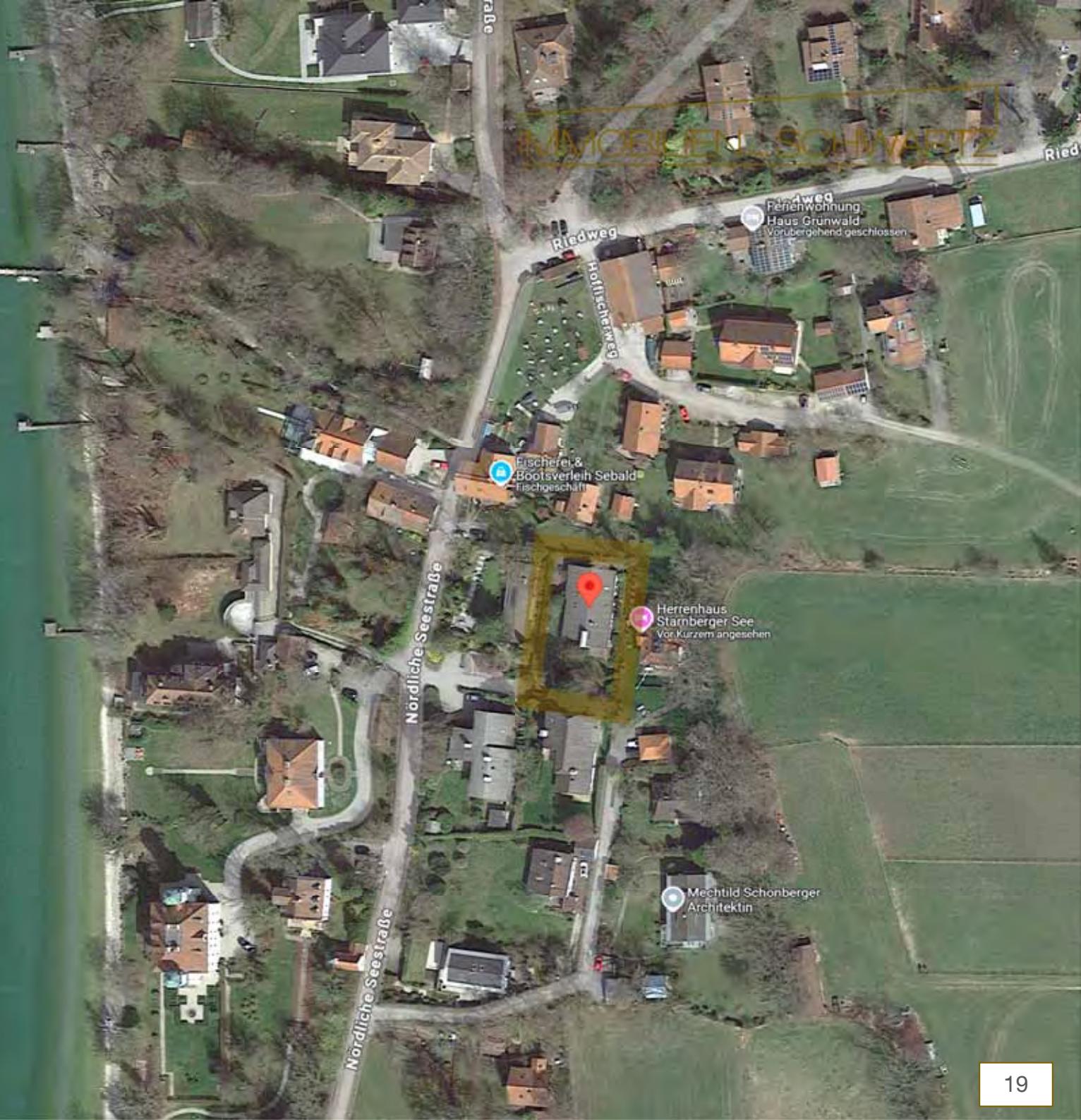


# Makrolage

**IMMOBILIEN SCHWARTZ**

# Mikrolage

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Mikrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ

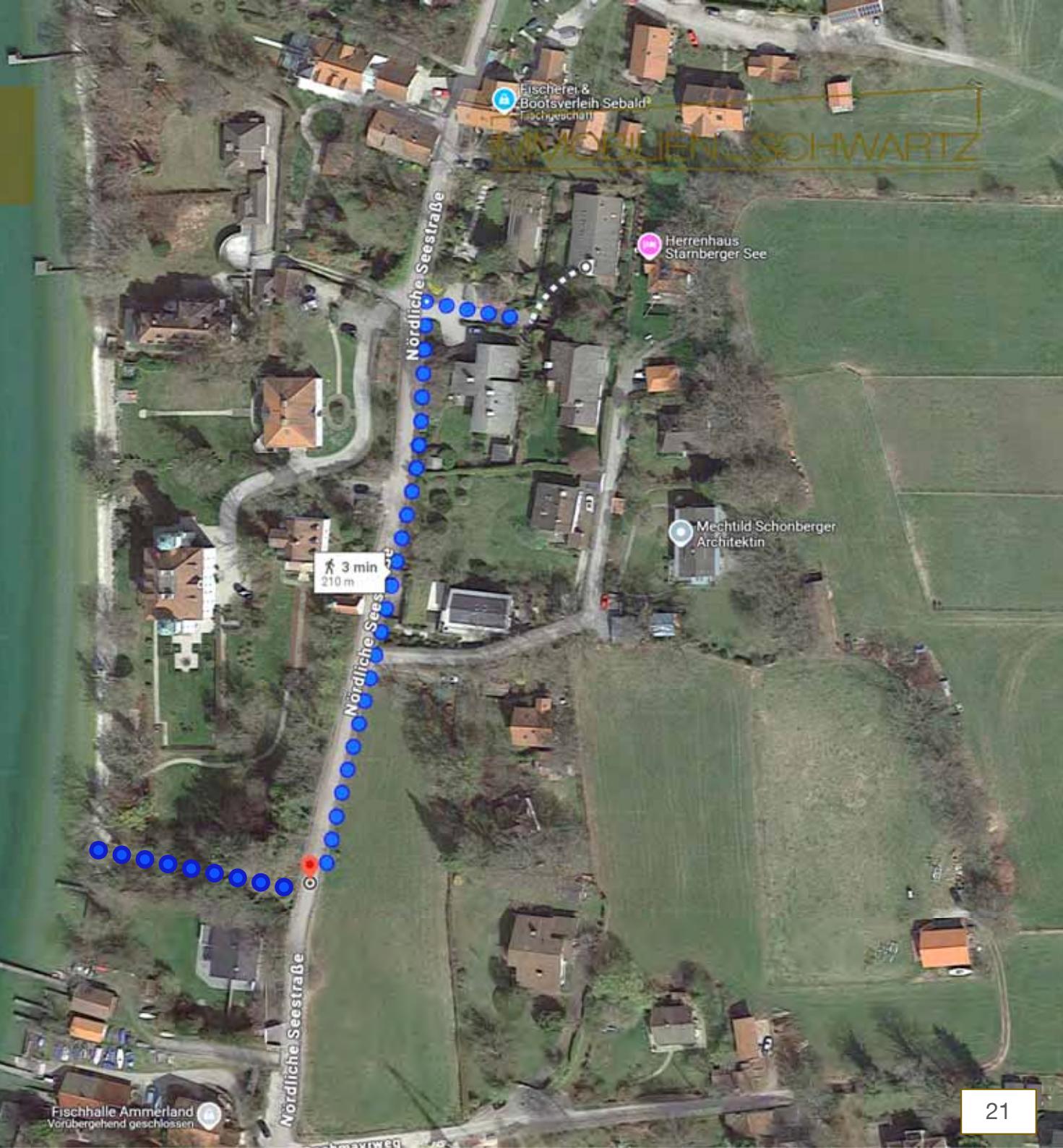


IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Highlight

Gemeindeeigener Zugang zum See

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Highlight Gemeindeeigener Zugang zum See



GEMEINDE MÜNSING  
LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN



## REGELN FÜR DIE BENUTZUNG DER GEMEINDLICHEN BADEPLÄTZE IN AMMERLAND; SEEHEIM UND AMBACH

1. Die Badeplätze sind eine Einrichtung der Gemeinde Münsing für ihre Bürger, sie sind keine FKK-Gelände.
2. Die Gemeinde übt das Hausrecht aus. Sie kann durch ihre Beauftragten solche Nutzer, die gegen die Vorschriften dieser Platzordnung verstößen, vom Gelände verweisen.
3. Jeder Besucher hat sich so zu verhalten, dass kein anderer behindert, gefährdet oder belästigt wird.
4. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den zugelassenen und gekennzeichneten Parkflächen erlaubt. Das Befahren der Badeplätze ist verboten.
5. Hunde – ausgenommen Blindenführhunde – dürfen auf die Badeplätze nicht mitgenommen werden.
6. Offenes Feuer und Grillen sowie Übernachten und Zelten sind auf dem Gelände verboten.
7. Gelände, Toiletten und Umkleidekabinen sind so zu hinterlassen, wie jeder das Gelände und die Anlagen vorgefunden hat.
8. Die Benutzung des Badeplatzes einschließlich öffentlich genehmigter Badeinseln erfolgt auf eigene Gefahr. Für Schäden aller Art haftet die Gemeinde nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, wenn und soweit ihre Bediensteten vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt haben. Sie übernimmt auch keine Haftung für Schäden, die den auf dem Parkplatz des Badeplatzes abgestellten Fahrzeugen infolge Diebstahls, Einbruchs, Sachbeschädigung usw. zugefügt werden. Schadensfälle, insbesondere Körperverletzungen sind der Polizeiinspektion Wolfratshausen unverzüglich anzzuzeigen.
9. Gegenstände, die auf dem Badegelände gefunden werden (Fundsachen), sind in der Gemeindeverwaltung abzugeben, und werden nach den gesetzlichen Bestimmungen behandelt.

Mit dem Betreten eines der oben genannten Plätze erkennen Sie die Baderegeln der Gemeinde Münsing an.

Gemeinde Münsing  
1. Bürgermeister

MOBILIEN  
SCHWARTZ



**Highlight**  
Gemeindeeigener Zugang zum See

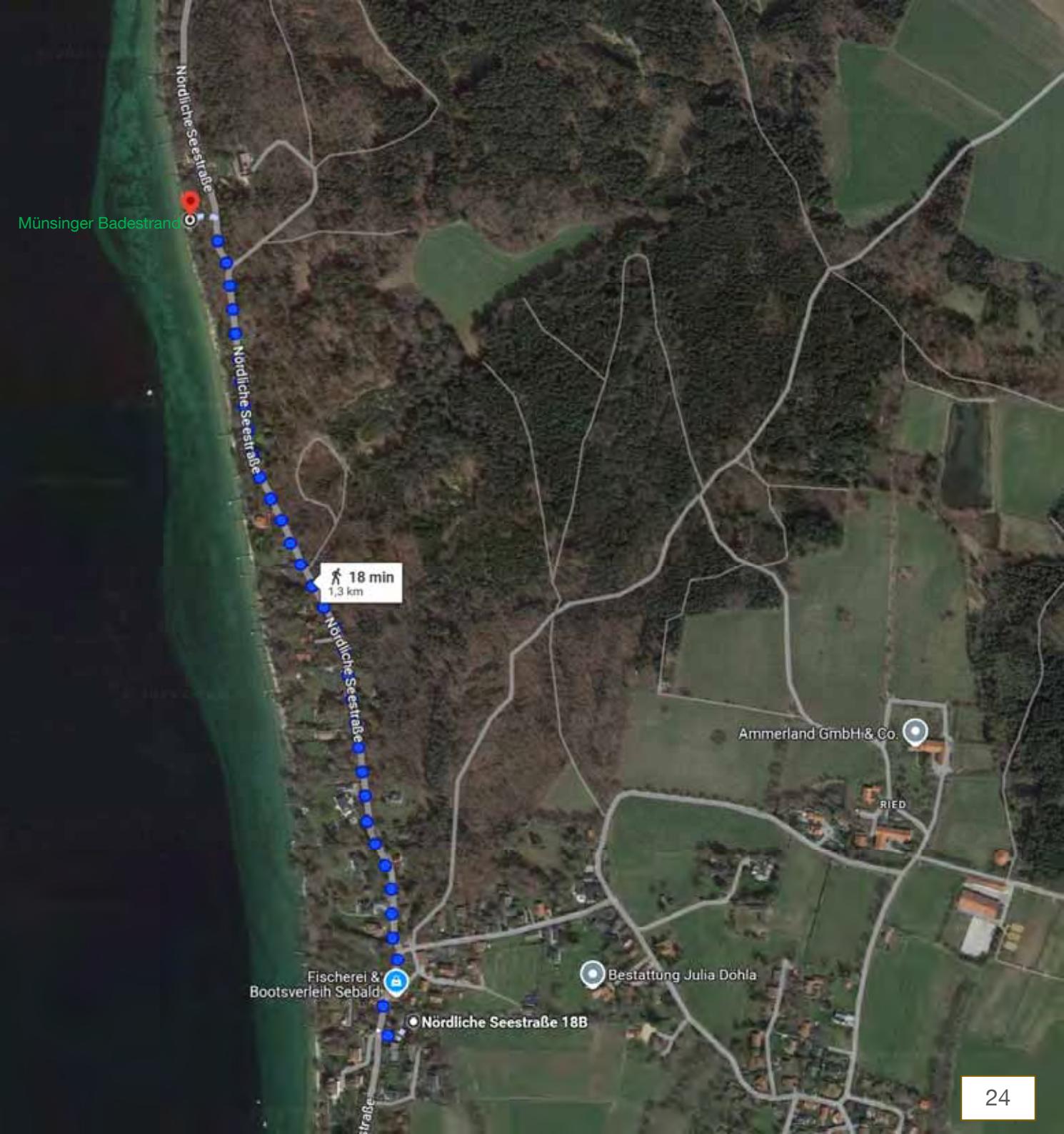
**IMMOBILIEN\_SCHWARTZ**

**IMMOBILIEN  
SCHWARTZ**

## Highlight II

### Münsinger Badestrand

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Münsing im Internet

IMMOBILIEN SCHWARTZ

Sehen Sie sich auf den Internetseiten der Gemeinde Münsing um: <https://www.muensing.de/>

The screenshot shows the homepage of the municipality of Münsing. At the top left is the town crest and the name "Münsing" with the subtitle "Die Seemühle am Starnberger See". To the right are weather information (4 °C), a map icon, and a "Digitaler Ortsplan" link. Below the header is a blue navigation bar with five categories: "UNSER MÜNSING", "BÜRGERSERVICE & POLITIK", "IN MÜNSING ZUHAUSE", "MÜNSING ERLEBEN", and "ONLINE-TERMINBUCHUNG". To the right of the bar are "SUCHE" and a magnifying glass icon. A large banner image of sailboats on a lake under a cloudy sky spans most of the page. At the bottom of the banner are three white callout boxes: "Mitteilungsblatt" with a newspaper icon, "Schadensmelder" with a warning triangle icon, and "Tourismus in Münsing" with a blue arrow icon. The footer features a "Aktuelle Nachrichten und Bekanntmachungen" section, a date "21.01.2025", and a "Ramadama 2025" link. On the right, a yellow sidebar lists "SERVICE" items: "Mitteilungsblatt", "Im Notfall", and "Schadensmelder". The page has a dark blue header and footer.

# Nachbarschaftsdemographie

IMMOBILIEN SCHWARTZ

 Beschreibung (pro km <sup>2</sup> )	Wert	Ø Deutschland
Einwohner	471	233.0
Ø Alter	45 Jahre	44.6 Jahre
Anteil, Bev. unter 18	19 %	16.3 %
Anteil, Bev. ab 65	25 %	21.1 %
Ø Pers. pro HH	2 Personen	2.0 Personen
Anteil, Leerstand	4 %	2.8 %
Ø m <sup>2</sup> pro Kopf	unbekannt	45.3
Ø m <sup>2</sup> pro Whng.	unbekannt	91.7

 Bundestagswahl 2021	Ergebnis Zweitstimme	Ergebnis bei der letzten Wahl
CSU	34.21 %	41.56 %
SPD	13.5 %	10.97 %
GRÜNE	13.4 %	10.32 %
FDP	12.59 %	12.4 %
FREIE WÄHLER	9.26 %	2.62 %
AfD	8 %	11.68 %

 Feinstaubbelastung	Wert	Ø Deutschland
Durchschnittliche Belastung	9.31 g/m <sup>3</sup>	10.78 g/m <sup>3</sup>
Tage über Grenzwert (50 g/m <sup>3</sup> )	1	0.14

# Bilder

Bilder sagen mehr als 1000 Worte

Zufahrt

Nördliche Seestr. 18b

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Einfahrt – Klingel – Briefkasten - Garage



Abfalltonnen

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Zugang zum Haus von Einfahrt/Garage

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

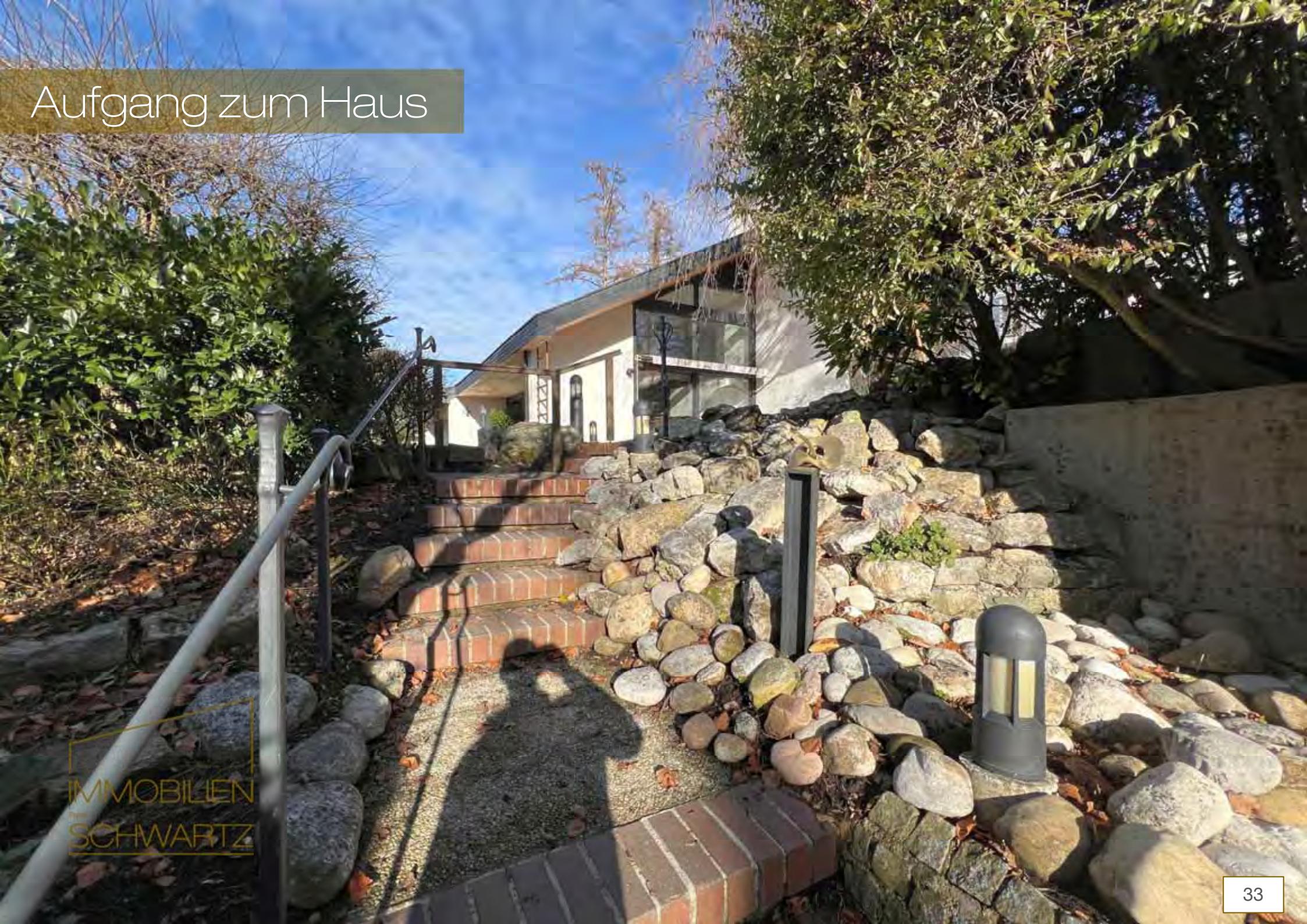


# Garage

IMMOBILIEN.. SCHWARTZ



# Aufgang zum Haus



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Garten und Weg zur Haustüre



Haustür  
e

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Garten

IMMOBILIEN  
SCHWARZ

Weg zur Haustüre

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Haustüre

IMMOBILIEN  
Petrus  
SCHWARTZ



Luftbild



# Weg zum Haus



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Terrasse EG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Terrasse EG



IMMOBILIEN  
SCHWARZ

Terrasse EG



IMMOBILIEN SCHWARTZ

Terrasse und Freisitz DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Garten

IMMOBILIEN SCHWARTZ



Terrasse und Freisitz DG  
Weg um Haus



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Weg um Haus  
Richtung Westen

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Heizöl

Weg um Haus  
Richtung Westen



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Weg um Haus  
Richtung Westen

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Weg um Haus  
Richtung Osten

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Weg um Haus

Hintereingang zum Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
Peter  
SCHWARTZ



# Weg um Haus

Richtung Westen

(Einliegerwohnung, bereits vermietet)



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Weg um Haus

Richtung Westen

(Einliegerwohnung, bereits vermietet)

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Weg um Haus

Richtung Osten

(Einliegerwohnung, bereits vermietet)

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Weg um Haus  
Richtung Osten (Haustüre zu Garage)



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Weg um Haus

Richtung Westen (Garage zu Haustüre)

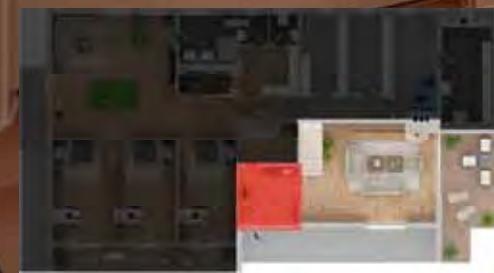
IMMOBILIEN SCHWARTZ



Innen

Flur EG

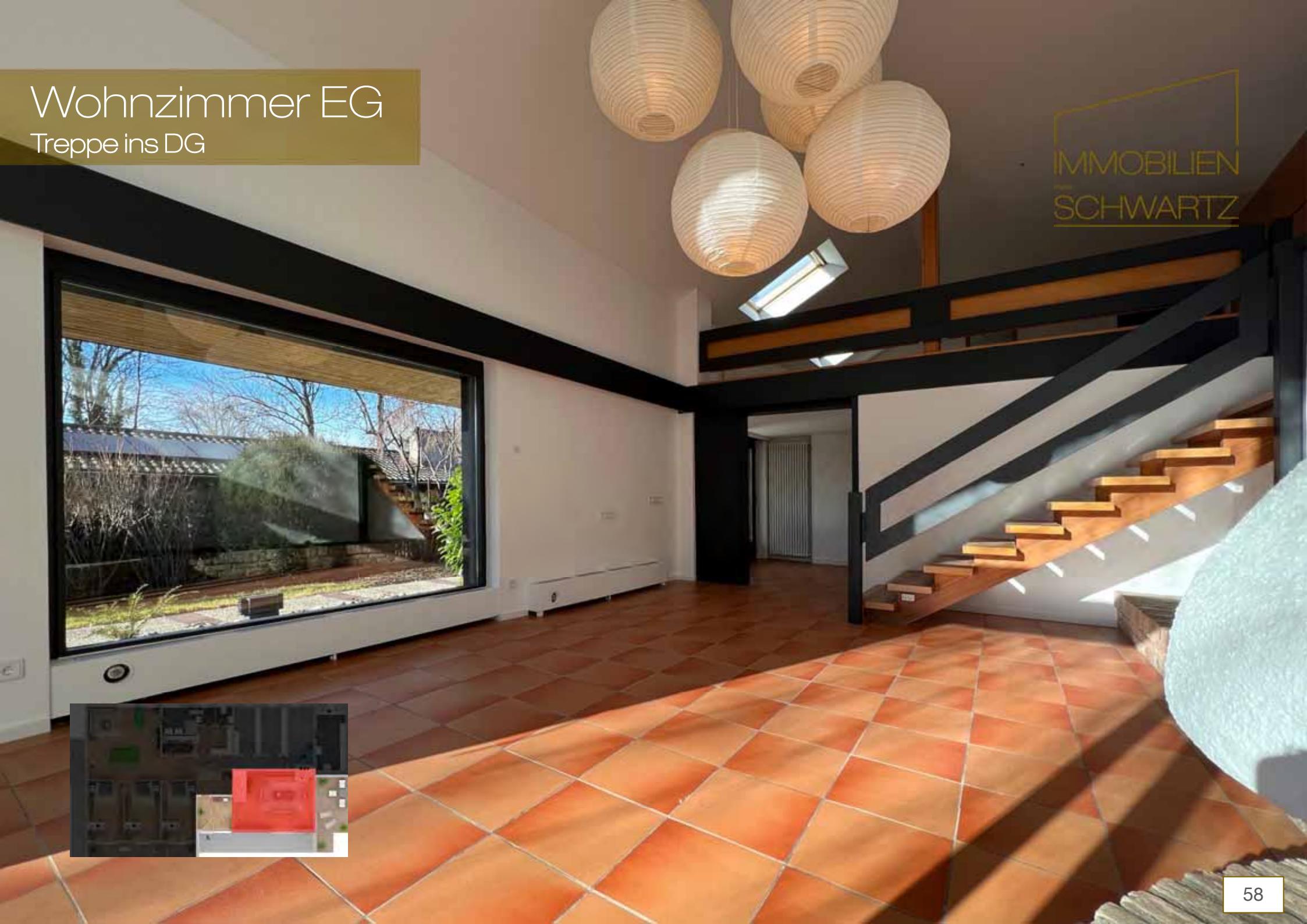
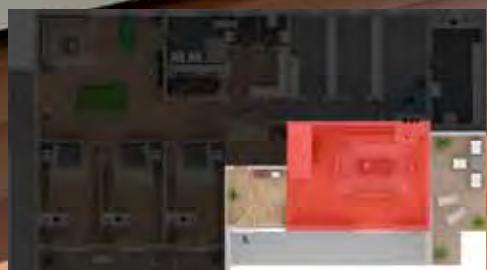
IMMOBILIEN plus SCHWARTZ



# Wohnzimmer EG

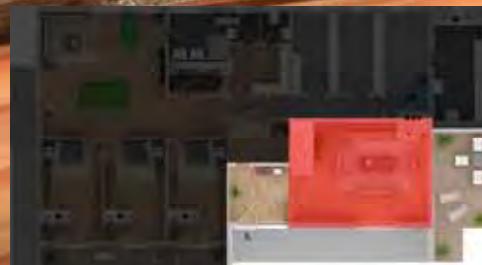
## Treppe ins DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Wohnzimmer EG

Zugang zu Terrasse EG und offener Kamin



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Wohnzimmer EG

Treppe ins DG und offener Kamin



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

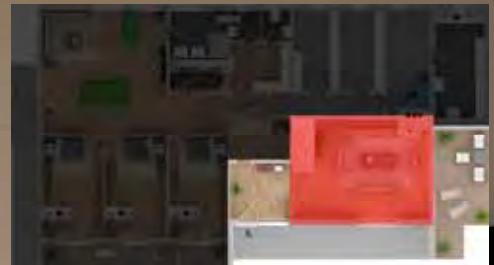
# Terrasse EG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

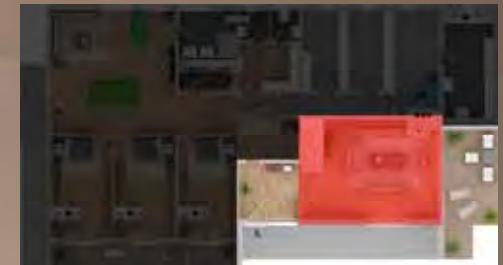
# Wohnzimmer EG

Zugang zu Terrasse EG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Wohnzimmer EG

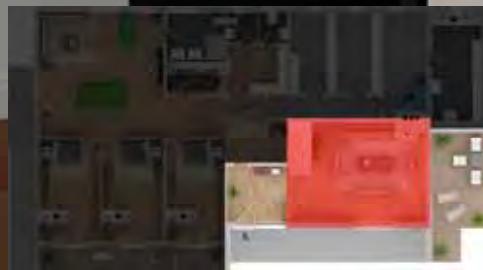


IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Wohnzimmer EG

Treppe ins DG und offener Kamin

IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Essen

## Essen DG mit Kachelofen

IMMOBILIEN Peter SCHWARTZ



Essen DG

IMMOBILIEN SCHWARTZ  
Petra



Essen DG  
mit Kachelofen

IMMOBILIEN SCHWARTZ  
Petra



## Essen DG mit Einbauschrank mit Blick zur Küche



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Essen DG mit Kachelofen und Einbauschrank



IMMOBILIEN  
Ferna  
SCHWARTZ

# Essen DG Einbauschrank

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Kachelofen



Treppe ins EG



IMMOBILIEN  
von  
SCHWARTZ

# Weg zum Wohnen DG



IMMOBILIEN  
*new*  
SCHWARTZ

# Küche

# Küche

IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Küche - Visualisierung

IMMOBILIEN SCHWARTZ  
Petra



## Visualisierung Ihrer möglichen Küche

Grundsätzlich ist keine Küche eingebaut.

In Absprache mit dem Vermieter ist es möglich, dass der Vermieter sich bei der Anschaffung beteiligt.

# Küche



IMMOBILIEN SCHWARTZ

# Küche



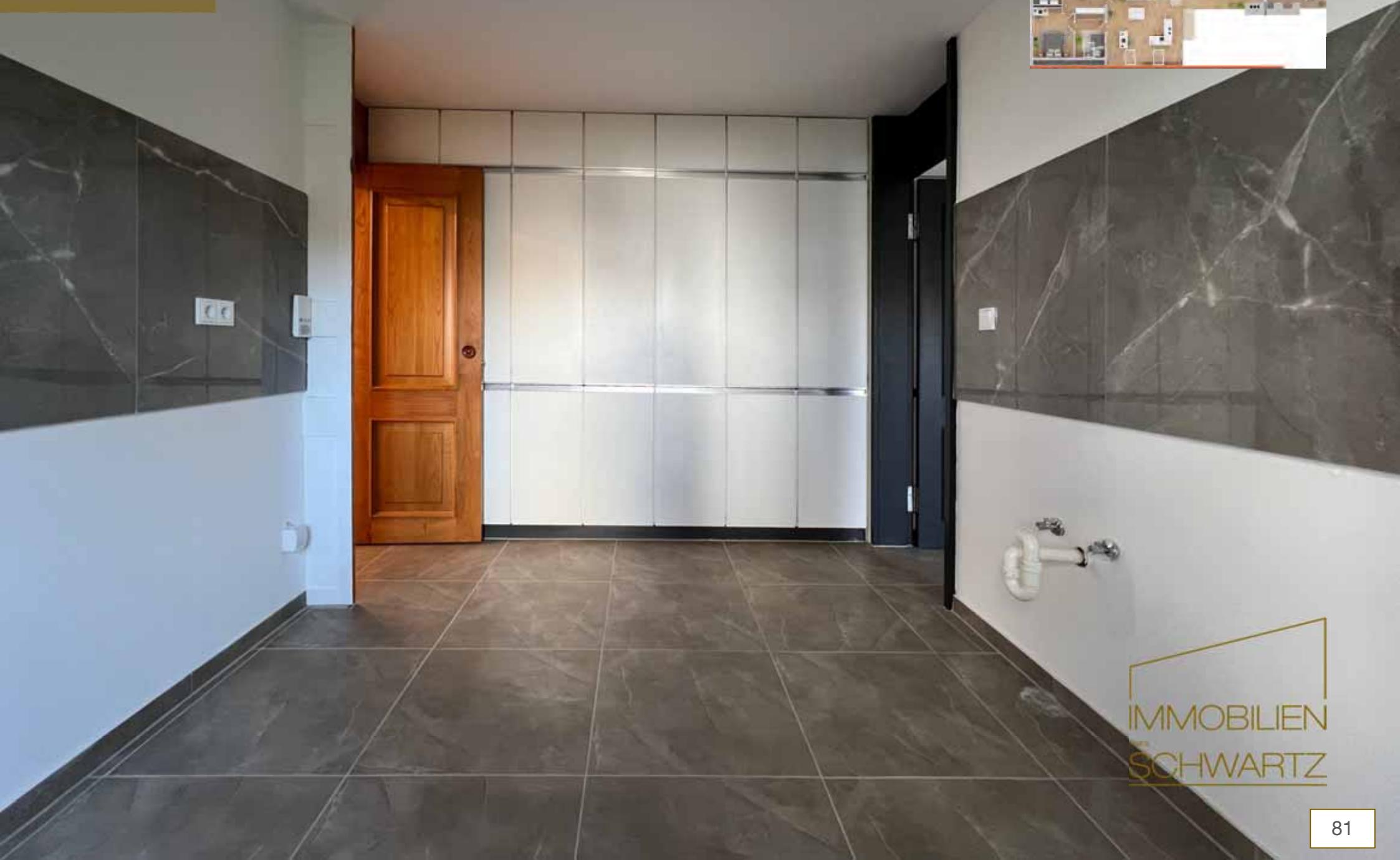
IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Küche



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Küche



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Küche

IMMOBILIEN plus SCHWARTZ



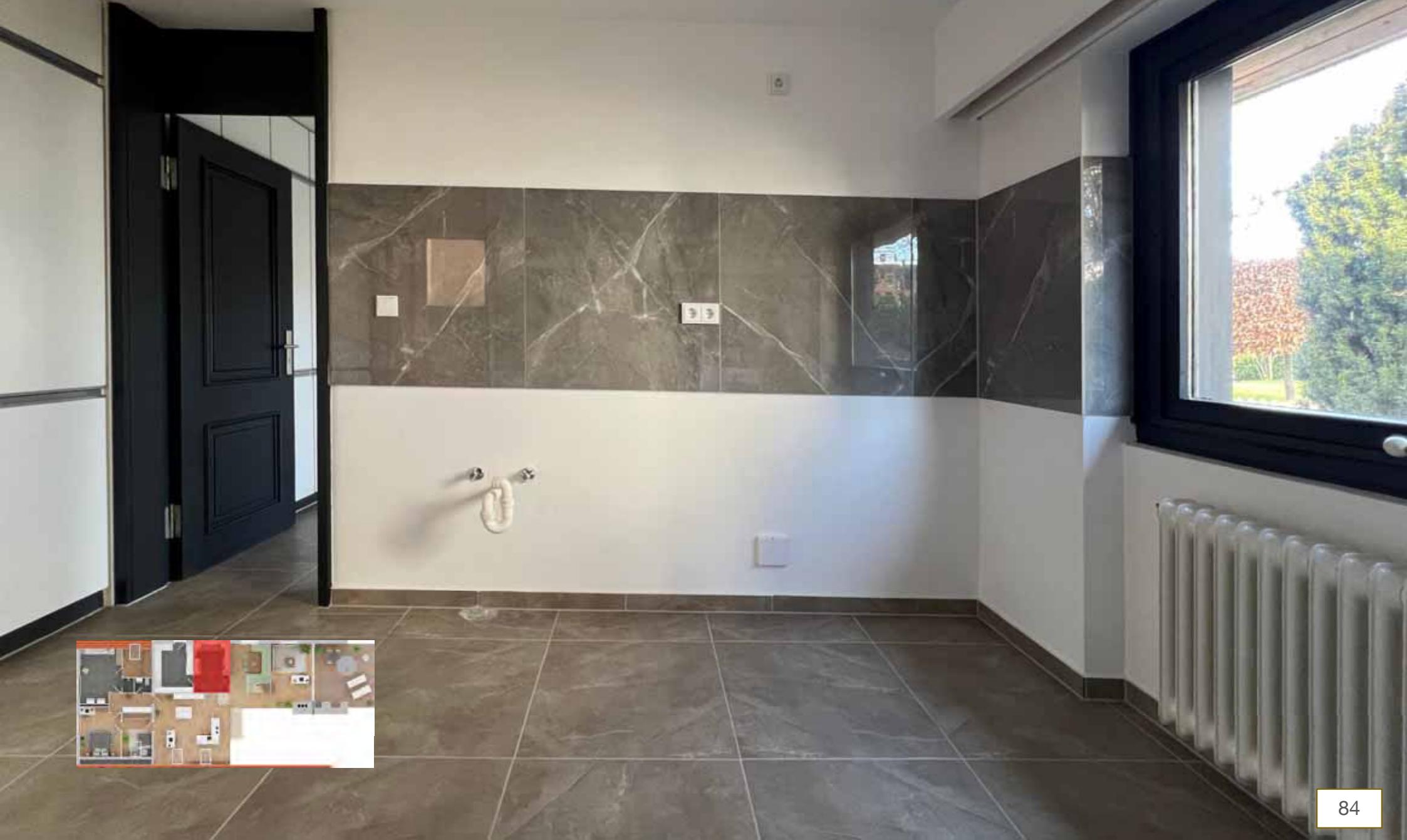
# Küche

IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Küche

IMMOBILIEN-SCHWARTZ



# Hauswirtschaft

## Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
Paris  
SCHWARTZ

## Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



## Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN SCHWARTZ



## Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
from  
SCHWARTZ

# Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
*von*  
**SCHWARTZ**

# Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
SGHWARTZ

IMMOBILIEN SCHWARTZ

Petra

Wohnen OG

# Wohnen DG mit Zugang zum Freisitz/Terrasse



IMMOBILIEN  
**SCHWARTZ**

Wohnen DG  
mit Zugang zum Freisitz/Terrasse



IMMOBILIEN  
DIREKT  
SCHWARTZ

# Wohnen DG



IMMOBILIEN SCHWARTZ

# Freisitz/Terrasse DG mit offenem Kamin (Grill)



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Freisitz/Terrasse DG

IMMOBILIEN SCHWARTZ



Freisitz/Terrasse DG  
mit offenem Kamin (Grill)

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Freisitz/Terrasse DG

Blick in den Garten



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Freisitz/Terrasse DG  
mit offenem Kamin (Grill)



Wohnen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Wohnen DG



IMMOBILIEN  
SCHWAETZ

Blick vom Wohnen DG ins EG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



IMMOBILIEN Petra SCHWARTZ

Atelier

# Atelier DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Atelier DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Atelier DG

mit Einbauschrank/Regal

NEU: Schranktüren sind weiß gestrichen.

IMMOBILIEN SCHWARTZ



Atelier DG  
mit Einbauschrank/Regal

IMMOBILIEN FIRM SCHWARTZ



# Atelier DG

## Kleiner Speicher



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Atelier DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Atelier DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Atelier DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Atelier DG

Blick zum Starnberger See



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Atelier DG

Blick zum Starnberger See



IMMOBILIEN  
FIRM  
SCHWARTZ

Atelier DG  
mit Einbauschrank/Regal

Neu: Türen und Rahmen weiß

IMMOBILIEN Schwartz



Atelier DG  
mit Einbauschrank/Regal

Neu: Türen und Rahmen weiß



IMMOBILIEN SCHWARTZ

Petra

Atelier DG  
mit Einbauschrank/Regal

IMMOBILIEN SCHWARTZ  
Petra

**NEU:**  
Zimmertüren und Schranktüren sind weiß



# Atelier DG

Blick vom Atelier ins Wohnzimmer EG

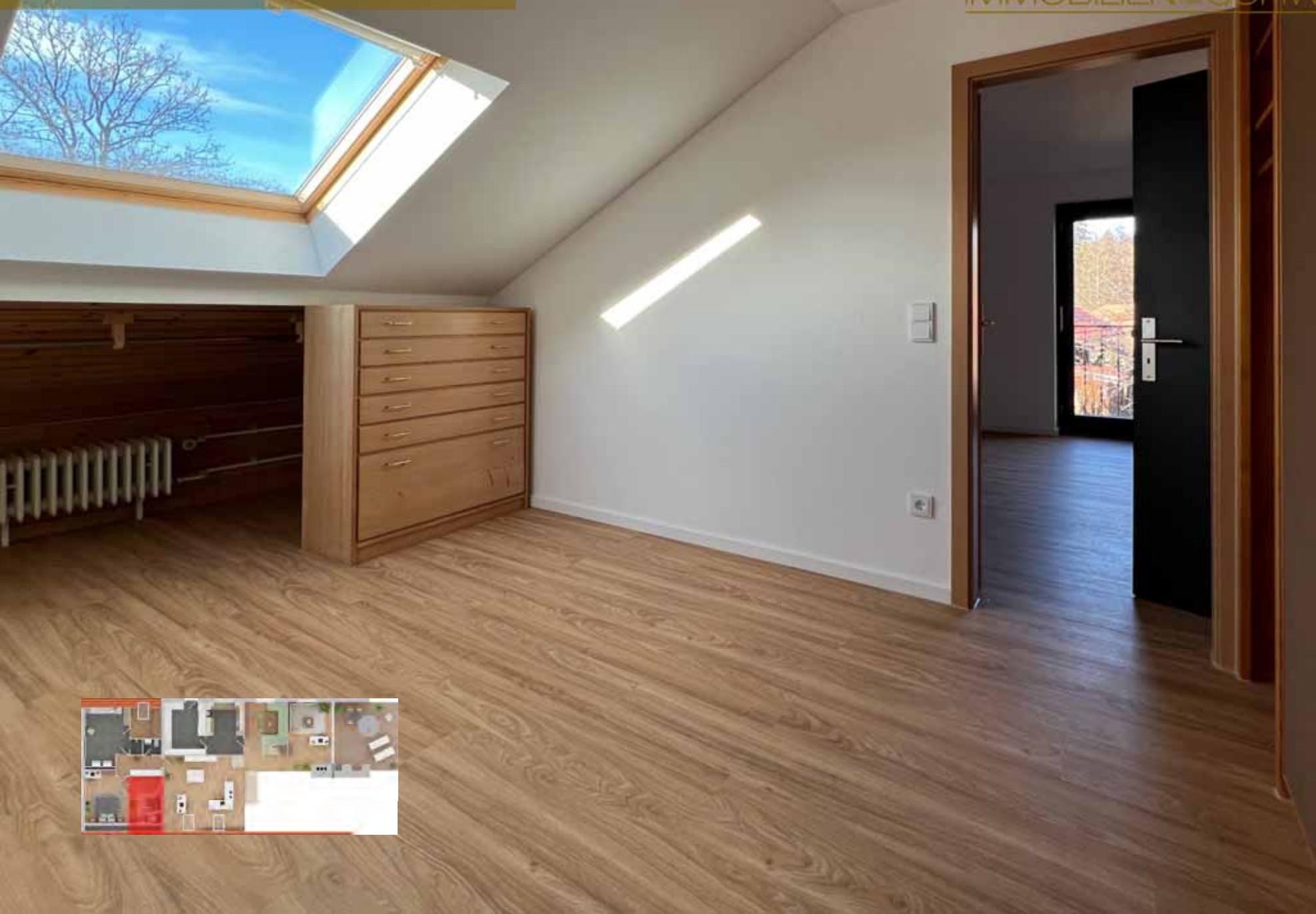


IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Kind / Ankleide

Kind / Ankleide DG

IMMOBILIEN SCHWARTZ



## Kind / Ankleide DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Kind / Ankleide DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Kind / Ankleide DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



## Kind / Ankleide DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Kind / Ankleide DG Einbauschrank



IMMOBILIEN  
FIRM  
SCHWARTZ

# Kind / Ankleide DG Einbauschrank



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Schlafen

## Schlafen DG



IMMOBILIEN  
from  
**SCHWARTZ**

# Schlafen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Schlafen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Schlafen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Schlafen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Schlafen DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Schlafen DG



IMMOBILIEN  
Rene  
SCHWARTZ

## Schlafen DG



IMMOBILIEN  
FOTO  
SCHWARTZ

## Schlafen DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Schlafen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Bad

Bad DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Bad DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Bad DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Bad DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Bad DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Bad DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Bad DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Bad DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

## Bad DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Bad DG



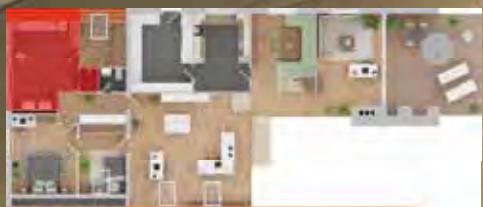
IMMOBILIEN  
Villa  
**SCHWARTZ**

Bad DG



IMMOBILIEN  
Schwarz

# Bad DG



# Ankleide

# Ankleidezimmer DG Zugang vom Bad



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Ankleidezimmer DG  
Zugang vom Bad



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Ankleidezimmer DG Zugang vom Bad



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Flur OG

Flur DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Flur DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Flur DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



IMMOBILIEN Petra SCHWARTZ

WC

WC DG



IMMOBILIEN  
FIRM  
SCHWARTZ

# Luftaufnahmen

Mikrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN  
*Foto*  
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

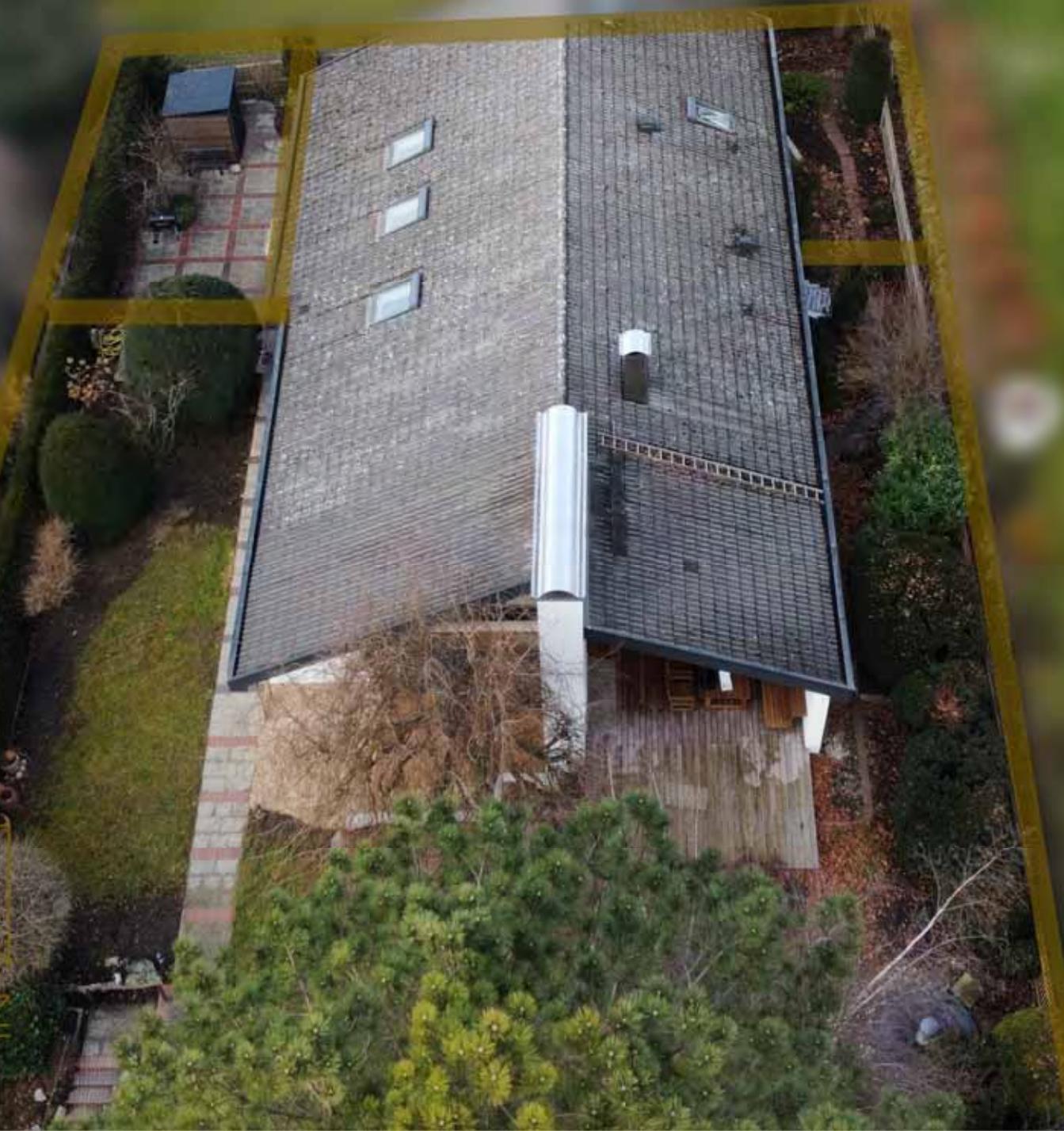
Luftbild



IMMOBILIEN SCHWARTZ

Luftbild

IMMOBILIEN  
SCHWABTZ



Luftbild



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

IMMOBILIEN SCHWARTZ

Petra

Keller

# Flur zur Einliegerwohnung/Keller und Hauselektrik

Gemeinschaftlicher Bereich

Einliegerwohnung

Keller

Hauselektrik



IMMOBILIEN  
from  
SCHWARTZ

Keller

Gemeinschaftlicher Bereich



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Vorräte Keller (Vorräte 2)



IMMOBILIEN  
*Real Estate*  
SCHWARTZ

# Vorräte Keller (Vorräte 2)



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Heizungsraum

Keller

Gemeinschaftlicher Bereich



Heizungsraum  
Keller  
Gemeinschaftlicher Bereich



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



**ANWALTE HUBER**  
Herrn  
**Umweltschutz**  
**Energieeinsparung**  
durch  
Klaus G. ~~Huber~~  
Bauzeichnermeister  
Unternehmehausen 10a  
82447 Echingen  
Tel. 0 81 79 / 94 79 31 Fax 0 81 79 / 94 79 32

Tankanlage  
geprüft  
nach AWsV

geprüft am 04.07.2011  
durch Sachverständigen

**0800-8265110**

Nachrufe Prüfung  
Von: 2025

A close-up photograph of a dark wood cabinet door. A small, light-colored rectangular label is attached to the door, positioned near the bottom right corner. The label appears to have some printed text or markings on it, though they are not clearly legible. The background shows more of the cabinet's surface and some adjacent panels.

A photograph showing a stack of brochures from the brand Viessmann. The brochures are white with black text and a circular logo. One brochure is clearly visible with the word 'Energie' and 'Viessmann'. To the left of the brochures, a portion of a red book or folder is visible.

# Heizungsraum

## Keller

### Gemeinschaftlicher Bereich

Werkstatt  
Keller

IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Werkstatt Keller



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Werkstatt Keller



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Werkstatt Keller



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Werkstatt Keller

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Interesse an diesem  
Objekt?

# Sie interessieren sich dafür, dieses Objekt zu mieten? Wie ist das weitere Vorgehen?

Wir haben Ihnen mit diesem Exposé sehr ausführliche Informationen an die Hand gegeben.  
Damit sollte hoffentlich eine erste Vorentscheidung für Sie getroffen werden können.

Selbstverständlich möchten Sie auch gerne das Objekt vorher besichtigen,

## Vorteile einer Bewerbungsmappe für Mietende und Vermietende

Der Vorteil von Bewerbungsmappen für Mietinteressenten ist vorrangig die Chancensteigerung für eine Zusage zum Objekt. Eine Bewerbungsmappe zeigt sofort, dass der potenzielle Mieter organisiert, engagiert und zuverlässig ist. Zudem gibt sie wichtige Informationen zur finanziellen Situation und Zahlungsfähigkeit der Person.

Die Vorbereitung der Bewerbungsmappe ist auch eine gute Vorbereitung für den Interessenten selbst, denn so bekommen sie einen genauen Überblick über ihre Finanzen und welches Budget sie realistischerweise für eine Wohnung einplanen können.

Der Vorteil für uns Makler und Vermieter von Bewerbungsmappen ist, dass uns viel Organisation erspart bleibt. Durch die Mappe erhalten wir bereits alle wichtigen Informationen, primär über die Zahlungsfähigkeit. Außerdem erleichtern Bewerbungsmappen es, Interessenten miteinander zu vergleichen. Oft ist die Entscheidung für einen Mieter auch verbunden mit dem Bauchgefühl, weshalb ein zusätzliches Motivationsschreiben den Unterschied machen kann.

### Bitte lassen Sie uns vorab diese Daten zukommen: (Checkliste)

- Mieterselbstauskunft** (zum Download)  
<https://immobilien-schwartz.de/wp-content/uploads/IPS-Freiwillige-Mieterselbstauskunft.pdf>
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** (zum Download)  
<https://immobilien-schwartz.de/wp-content/uploads/IPS-Mietschuldenfreiheitsbescheinigung.pdf>
- Kopie Personalausweis** (Vorder- und Rückseite)  
Nicht zwingend, aber bei einer Besichtigung müssen Sie sich ausweisen.
- Einkommensnachweis**
- SCHUFA Auskunft für Ihre Bewerbung » online**  
<https://bonitaetscheck.immobilienscout24.de/>

### Bitte lassen Sie uns vorab diese Daten zukommen an:

[petra.schwartz@immobilien-schwartz.de](mailto:petra.schwartz@immobilien-schwartz.de)

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung und Ihre Unterlagen.  
Sobald wir bzw. der Vermieter, Ihre Daten geprüft haben, sollten wir einen gemeinsamen Besichtigungstermin vereinbaren.

IMMOBILIEN SCHWARTZ

- **Sie haben echtes Interesse und Eine Mieterselbstauskunft und Schufa usw. ?**

Dann treten Sie mit mir in Kontakt:

- Auf meiner Internetseite: <https://immobilien-schwartz.de> finden Sie ebenfalls dieses Objekt und die dazu passenden Links um die Daten zu mailen.
- Rufen Sie mich an: **+49 156 78768800**
- Schreiben Sie mir eine E-Mail an: [petra.schwartz@immobilien-schwartz.de](mailto:petra.schwartz@immobilien-schwartz.de)

Hier noch ein Tipp wie Sie eine perfekte Bewerbermappe als PDF erstellen können:  
(Dies soll eine kleine Hilfestellung sein, wir haben keine Kooperation mit dem Anbieter)



Bewerbermappe.com

Hier noch ein Tipp wie Sie eine perfekte Bewerbermappe als PDF erstellen können:  
(Dies soll eine kleine Hilfestellung sein, wir haben keine Kooperation mit dem Anbieter)

UNSERE  
EMPFEHLUNG!

Bewerbermappe für Vermieter: So schnappst Du Dir Deine Traumwohnung

Morris van Houtey Bewerbermappe

Der Wohnungsmarkt ist heiß, umwidmet und die Konkurrenz groß. Wer sich von der Masse abheben will, muss zur Wohnungsbewertigung perfekt vorbereitet sein. Mit einer vollständigen und ansprechenden Bewerbermappe gelingt Dir das spielend leicht. Dieren damit katalogisiert. Du fühlst Dich in der Gunst des Vermieters weit nach vorne.

Warum brauche ich eine Bewerbermappe?

<https://bewerbermappe.com/2023/04/04/bewerbermappe-fuer-vermieter-so-schnappst-du-dir-deine-traumwohnung/>

Informationen zu:

**Datenschutz:**

<https://immobilien-schwartz.de/datenschutzerklaerung/>

**Legitimationsprüfung:**

<https://immobilien-schwartz.de/legitimationspruefung/>

# Kontakt

## Petra Schwartz Immobilien Schwartz

Immobilienmaklerin (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

[petra.schwartz@immobilien-schwartz.de](mailto:petra.schwartz@immobilien-schwartz.de)  
[www.immobilienschwartz.de](http://www.immobilienschwartz.de)

Brückenstraße 18 / 5. OG  
D-86153 Augsburg



**Mobil** +49 156 78768800  
**Telefon** +49 821 5083961  
**Fax** +49 821 26714826



Mitglied der Industrie- und  
Handelskammer

### Erlaubnis:

Immobilienmakler, Darlehensvermittler nach § 34c Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung (GewO)  
Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Abs. 1 der Gewerbeordnung (GewO)  
Immobilienbewerterin (IHK Wiesbaden)

Eingetragen im Vermittlerregister [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info)

Registernummer: D-W-155-VT6L-57

### Aufsichtsbehörde:

IHK München + Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München, [www.ihk-muenchen.de](http://www.ihk-muenchen.de)

