

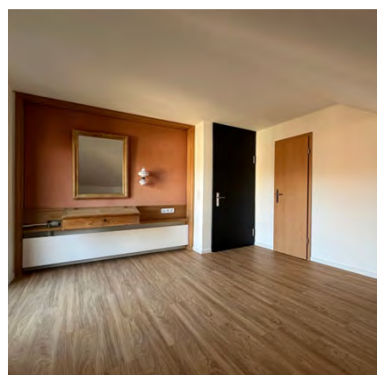
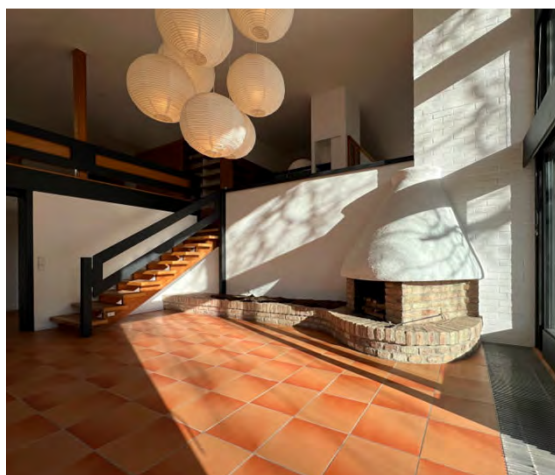
# EXPOSÉ

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



<b>Titel</b>	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Eckdaten und Energieausweis</b>	<b>3</b>
<b>Finanzieller 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>
Bilder – Innen	56
Bilder – Essen	65
Bilder – Küche	75
Bilder – Hauswirtschaft	85

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



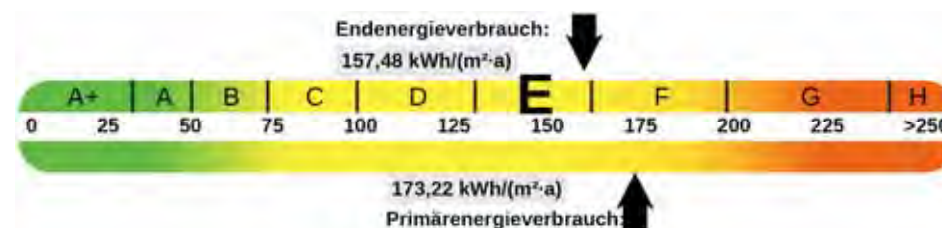
# Eckdaten



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 m²</b> (mit gesamtem Haus)
Wohnfläche Nutzfläche Freifläche (außen)	<b>ca. 191,18 m²</b> <b>ca. 240,66 m²</b> <b>ca. 450,00 m² 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 1 Stellplatz vor Garage auf Grundstück</b>
Geschosse	<b>DG - Dachgeschoß EG - Erdgeschoß UG - Untergeschoß</b>
Modernisierung	<b>Heizung (1990) Böden (2024) Malerarbeiten (2024)</b>

## Energieausweis

Baujahr	<b>1972</b>
Heizungsart	<b>Heizkörper</b>
Befeuerungsart	<b>Heizöl</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Heizöl</b>
Energieausweistyp	<b>Verbrauchsausweis</b>
Energieausweis Wertklasse	<b>E</b>
Ausstellungsdatum	<b>30.01.2025</b>
Gültig bis	<b>29.01.2035</b>



Endenergiebedarf 157,48 kWh/(m²·a)

The screenshot shows a mobile service offer page for T-Mobile. It lists various service packages: Mobilfunk, Internet, TV, Kombi-Paket, Glasfaser, and Junge Leute. Below the packages, there is a green banner with the text "Gute Nachricht! MagentaZuhause ist an Ihrer Adresse verfügbar." At the bottom, there are three boxes showing different download speeds: 100 MBit/s, 50 MBit/s, and 16 MBit/s, each with a corresponding download speed and a small icon.

# 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>	
--	--------------------	--

## HINWEIS:

Für Mieter fällt **keine Maklerprovision** an, da das Bestellerprinzip greift und der Vermieter die Maklergebühren übernimmt.

**Keine Maklerprovision für Mieter** 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 Resteabfall, 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 - m²

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



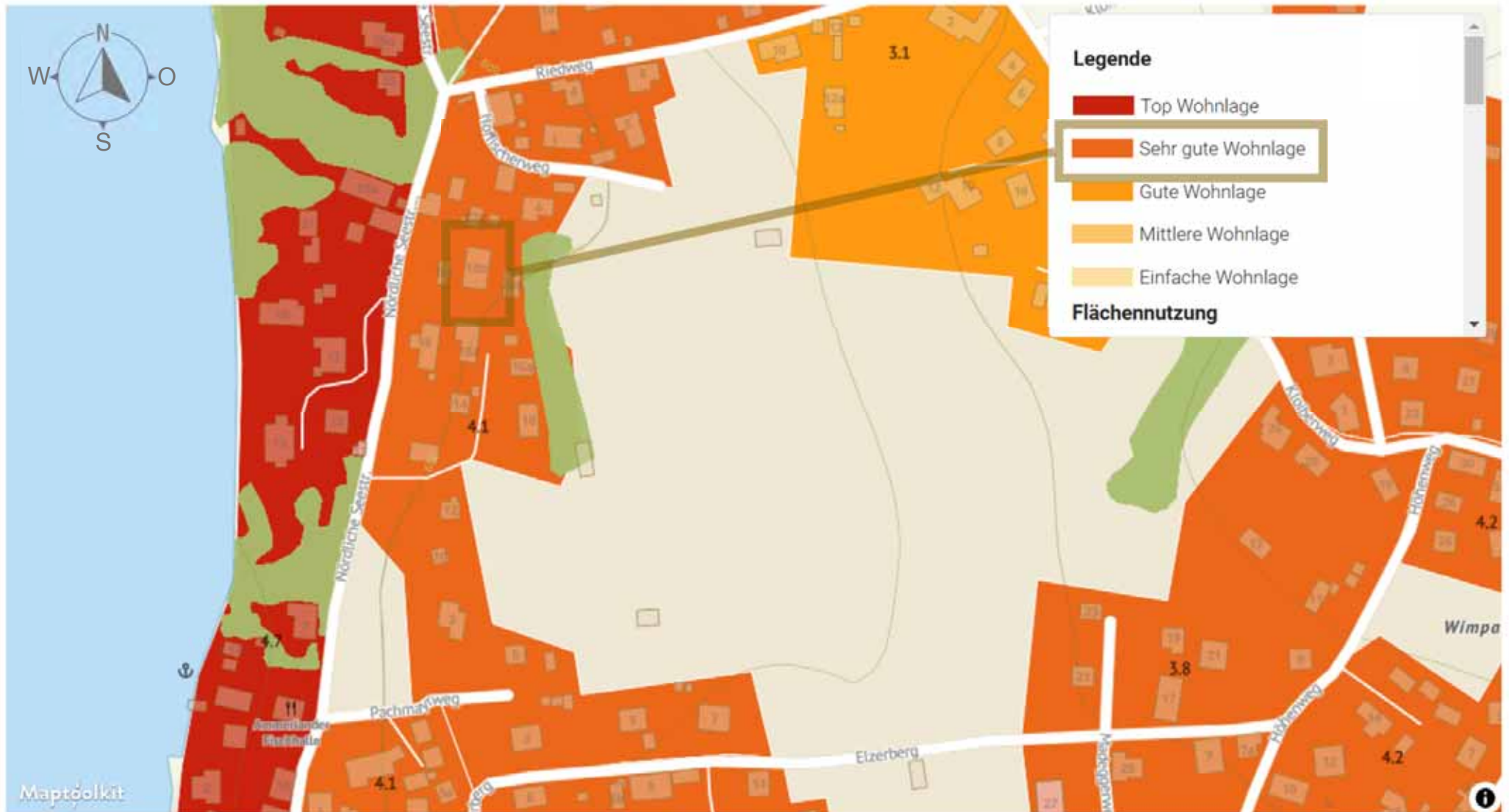
Haus EG+DG (+UG)		Wohnfläche nach WoFIV <small>Wohnflächenverordnung</small>	Nutzfläche (m²-absolut) <small>ohne Garten</small>
	Flur – 8,22 + 0,52	8,74 m²	8,74 m²
	Wohnen – 33,05 – 2,87 – 0,75	29,43 m²	29,43 m²
	Terrasse EG – A/4	3,12 m²	12,48 m²
	Essen – 18,83 – Kachelofen 1,29 – Kamin 0,8	16,74 m²	16,74 m²
	Wohnen – 0,67	15,32 m²	15,32 m²
	Freisitz DG – A/2	7,34 m²	14,68 m²
	Terrasse DG – A/4	3,58 m²	14,32 m²
	Atelier	32,49 m²	32,49 m²
	WC	1,41 m²	1,41 m²
	Flur	6,37 m²	6,37 m²
	Kind	8,10 m²	8,10 m²
	Schlafen	14,32 m²	14,32 m²
	Bad – 14,51 + 1,01	15,52 m²	15,52 m²
	Ankleide	5,36 m²	5,36 m²
	Hauswirtschaftsraum	12,65 m²	12,65 m²
	Küche	10,69 m²	10,69 m²
	Keller – Vorräte 2		8,54 m²
	Keller – Werkstatt		13,50 m²
	<b>Gesamt Haus EG+DG (+UG)</b>	<b>191,18 m²</b>	<b>240,66 m²</b>

## Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

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

# Wohnlagenkarte Münsing - Aussenbereich

IMMOBILIEN Forum SCHWARTZ

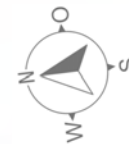


# Grundrisse



# Grundriss – Dachgeschoss

## Haus – 191,18 m<sup>2</sup>

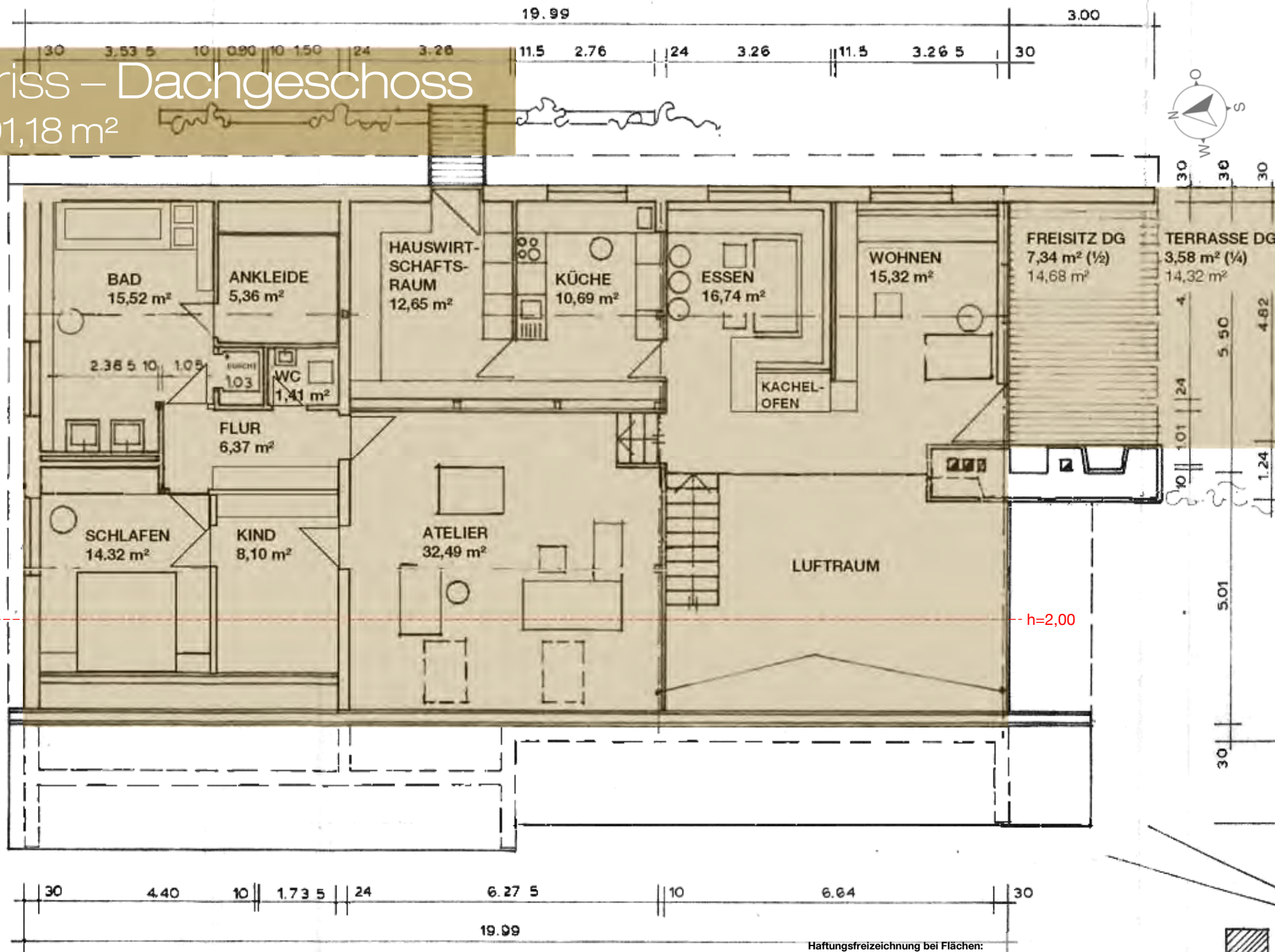


### Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesondere 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>

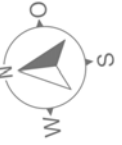


**Haftungsfreizeichnung bei Flächen:**  
 ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.



# Grundriss – Erdgeschoss

## Haus – 191,18 m<sup>2</sup>



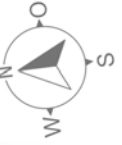
### Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesondere 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>



Gemeinschaftlicher Bereich mit  
vermieteter Einliegerwohnung



### Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesondere 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>

The floor plan includes the following rooms and areas:

- HOBBYRAUM M: 45,93 m<sup>2</sup>
- BAD: 6,40 m<sup>2</sup>
- KÜCHE: 4,31 m<sup>2</sup>
- WC: 1,53 m<sup>2</sup>
- WASCHEN: 2,11 m<sup>2</sup>
- ABSTELLRAUM: 6,32 m<sup>2</sup>
- VORRÄTE 2
- HEIZUNG
- WERKSTATT
- KIND 1: 14,66 m<sup>2</sup>
- KIND 2: 14,62 m<sup>2</sup>
- KIND 3: 14,74 m<sup>2</sup>
- TERRASSE: 15,27 m<sup>2</sup> (¼)
- TERRASSE EG: 3,12 m<sup>2</sup> (¼) / 12,48 m<sup>2</sup>
- WOHNZIMMER: 29,43 m<sup>2</sup>
- FLUR: 8,74 m<sup>2</sup>
- FLUR: 0,92 m<sup>2</sup>
- 4 STG: 16/30
- 10 STG: 17/28
- OFFENER KAMIN
- AELTANK 16000L

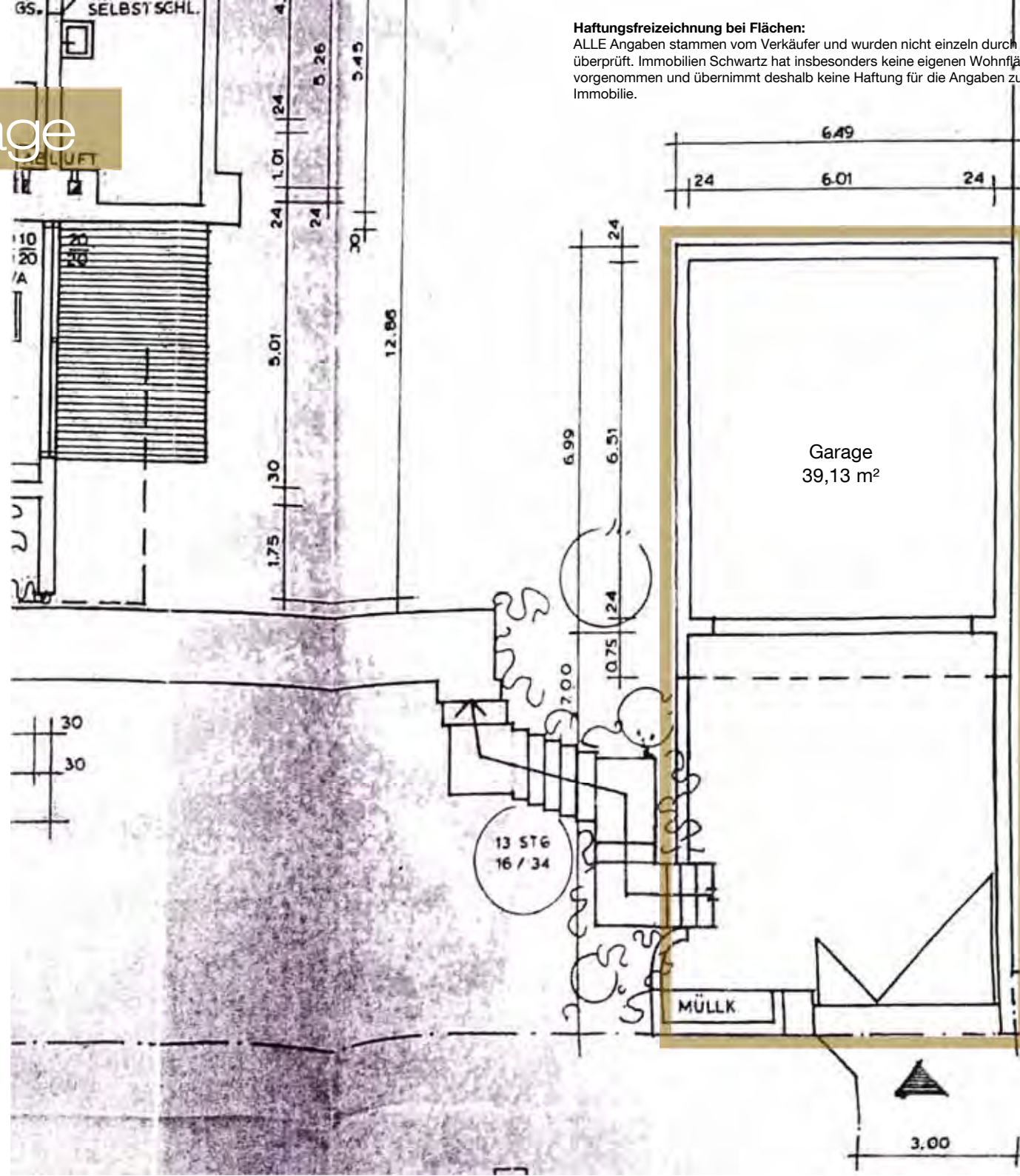
**Gemeinschaftlicher Bereich mit vermieteter Einliegerwohnung**

**Haftungsfreizeichnung bei Flächen:**  
ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt

12

12

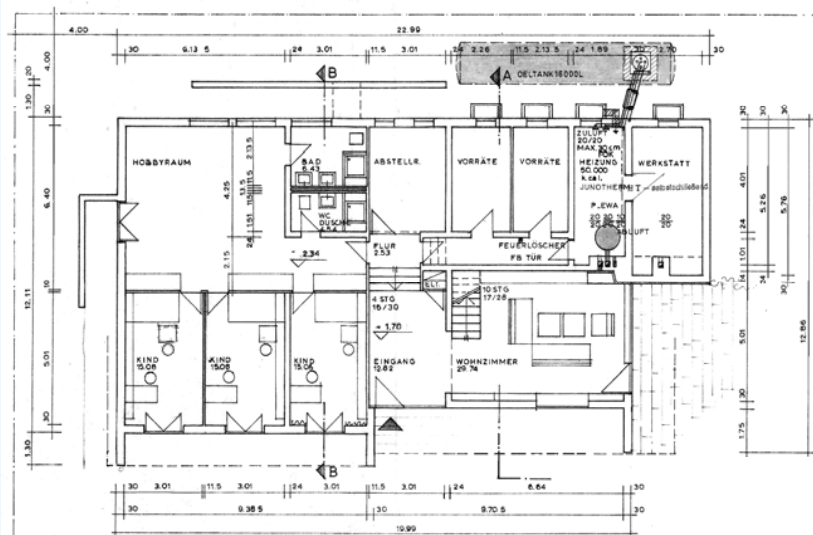
# Grundriss Garage



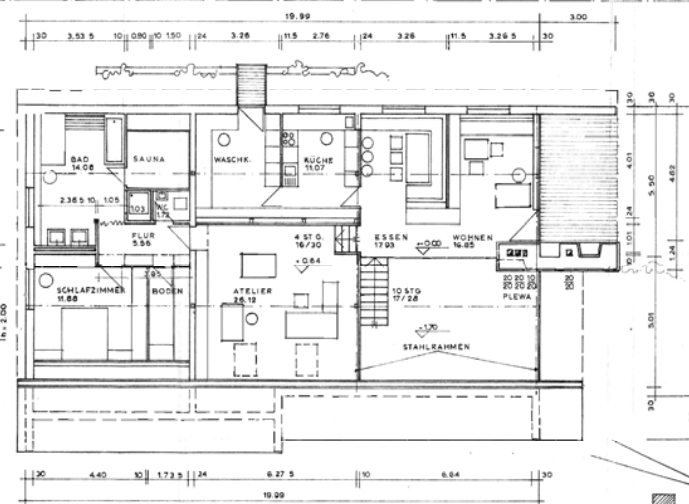
## Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

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

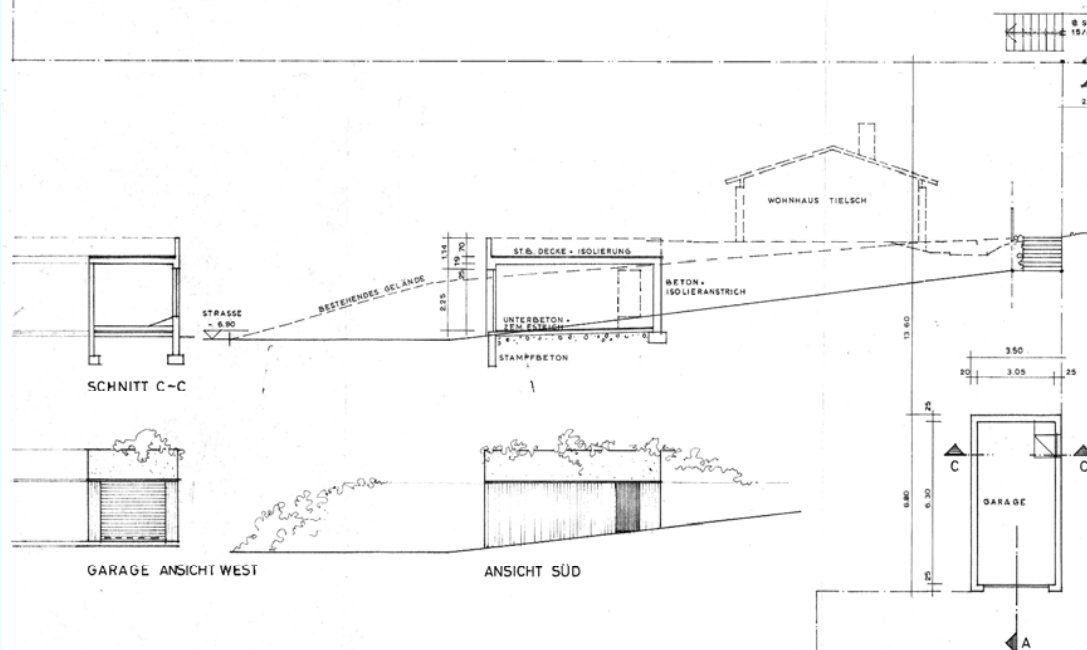




KELLER - ERDGESCHOSS



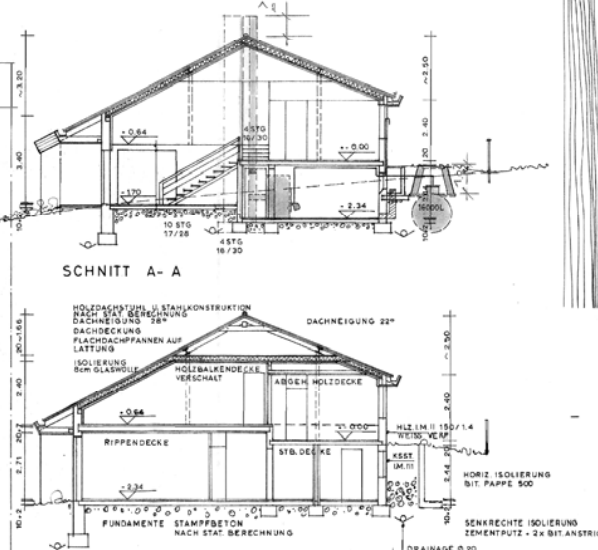
ERD - DACHGESCHOSS



GARAGE ANSICHT WEST

ANSICHT SÜD

SNITT C-C



SNITT A-A

SNITT B-B



LAGEPLAN M.1:1000

Einm. p. p. l. m.  
EINFAMILIENWOHNHAUS IN AMMERLAND, NÖRDLICHE SEESTRASSE  
FLUR NR.: 3160 + 3160/8

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

BAUHERR + GRUNDEIGENTÜMER: J. Burget H. Jungel

NACHBARN:  
ZUR KENNNTIS + ZUGESTIMMT

FLUR NR. 3099 SEBALD  
FLUR NR. 3160/4 DOMIN  
FLUR NR. 3160/11 DR. KÜHNE  
FLUR NR. 3160/9 DR. TIELSCH  
FLUR NR. 3160/10 GRILL

GRUNDRISS + SCHNITTE M.1:100, LAGEPLAN M.1:1000

MÜNCHEN IM MAI 1972  
ARCHITEKT: Fritz Ulrich

Bezeichnet nach  
Die Projektierung ist nach den  
M. 1:1000  
F. 1. Okt. 1972  
Landschaftsarchitekt  
Kreishausmisch

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

# Lage







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 Lärmbelastigung. 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

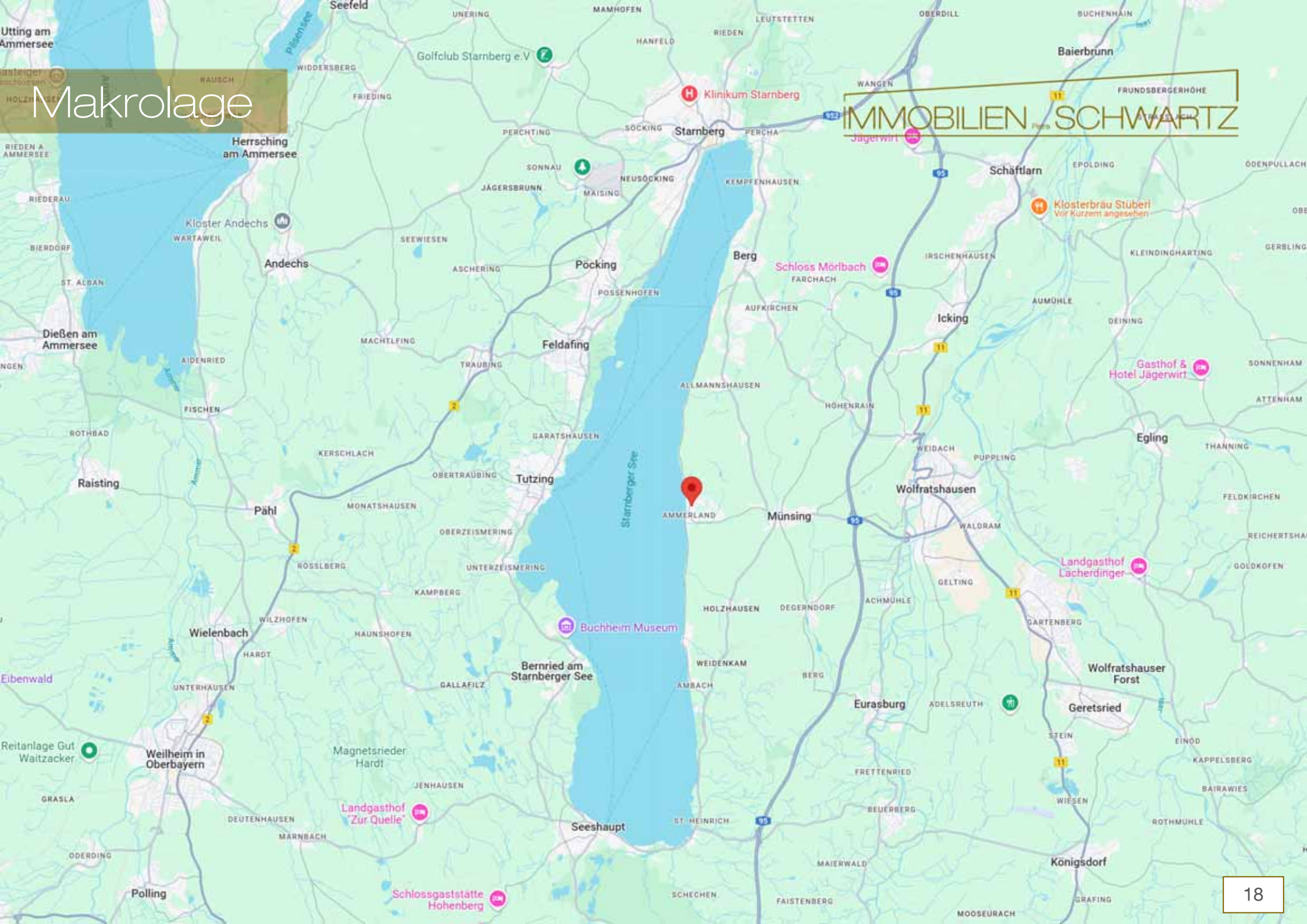
Moderne Eigenheime mit großzügigen Grundstücken, durchschnittlich 150 m² Wohnfläche.

### Leerstand

Geringer Leerstand, hohe Nachfrage durch die Nähe zu München.

### Infrastruktur

Umfassende Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen.



Utting am Ammersee

Makrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Mikrolage

IMMOBILIEN  
Schwartz





Mikrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ



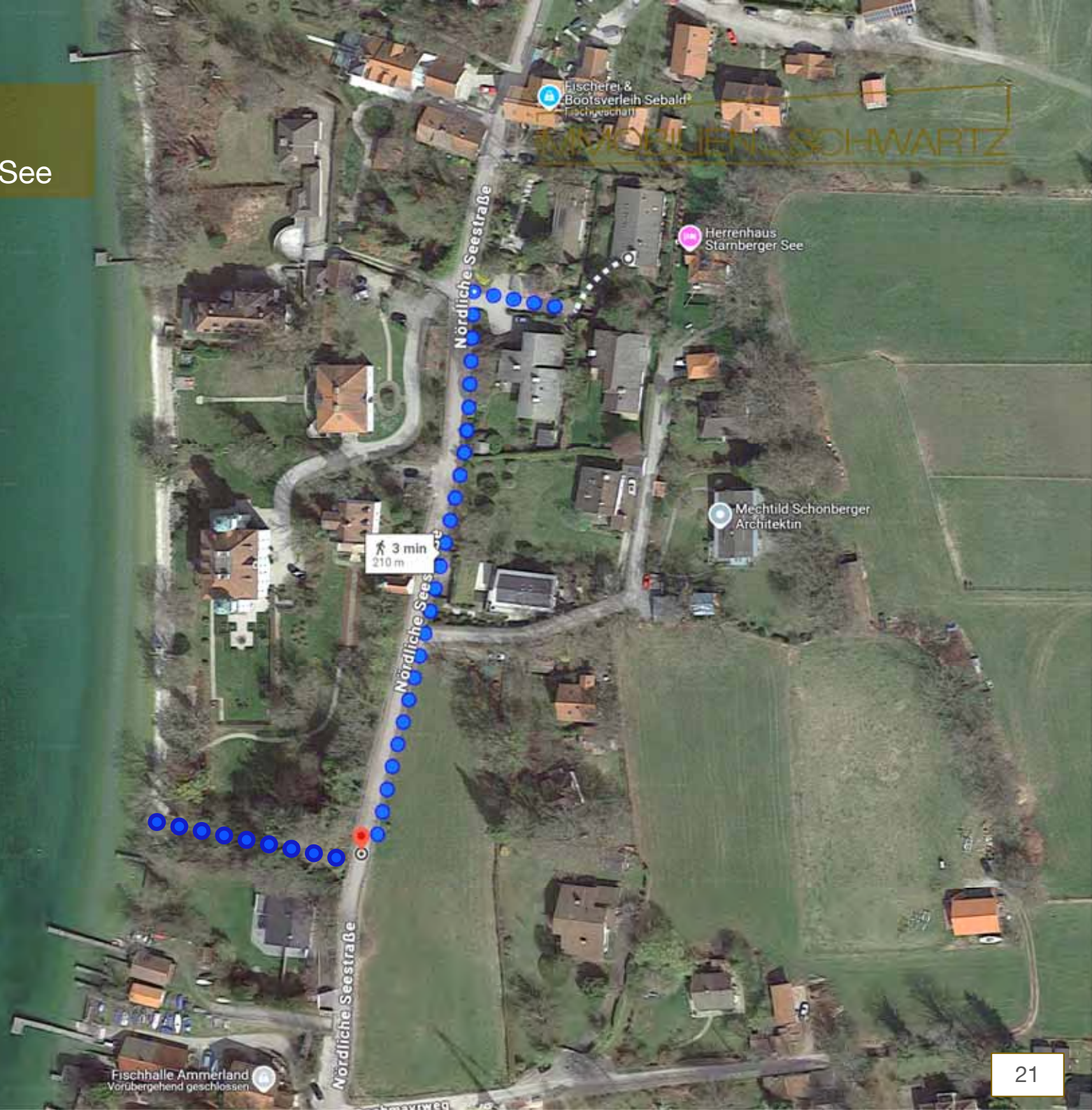
IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# 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 verstoßen, 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 anzuzeigen.
9. Gegenstände, die auf dem Badegelande 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

KUNIGLIEDER  
SCHWARTZ

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





Highlight

Gemeindeeigener Zugang zum See

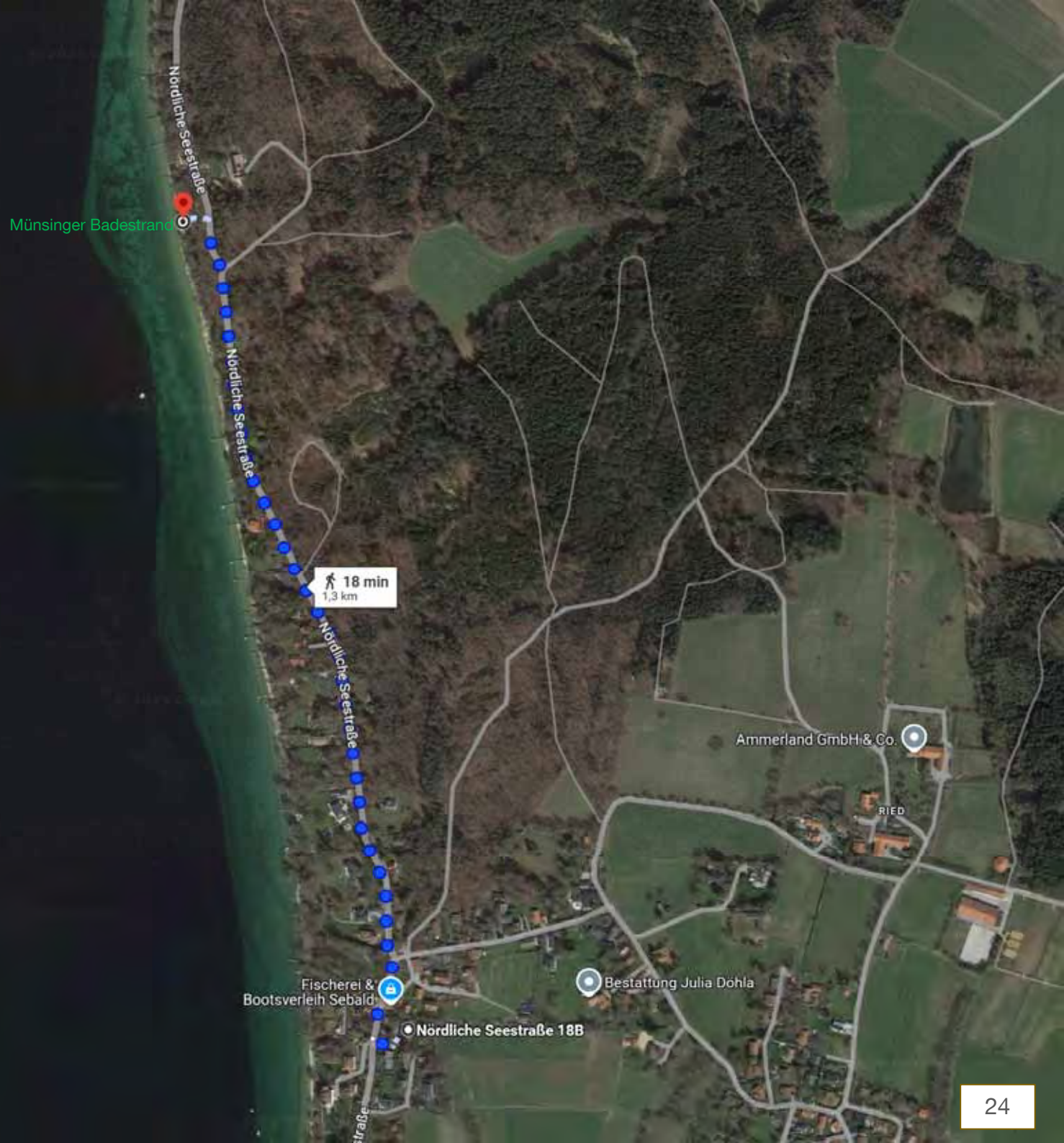
IMMOBILIEN\_SCHWARTZ

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Highlight II

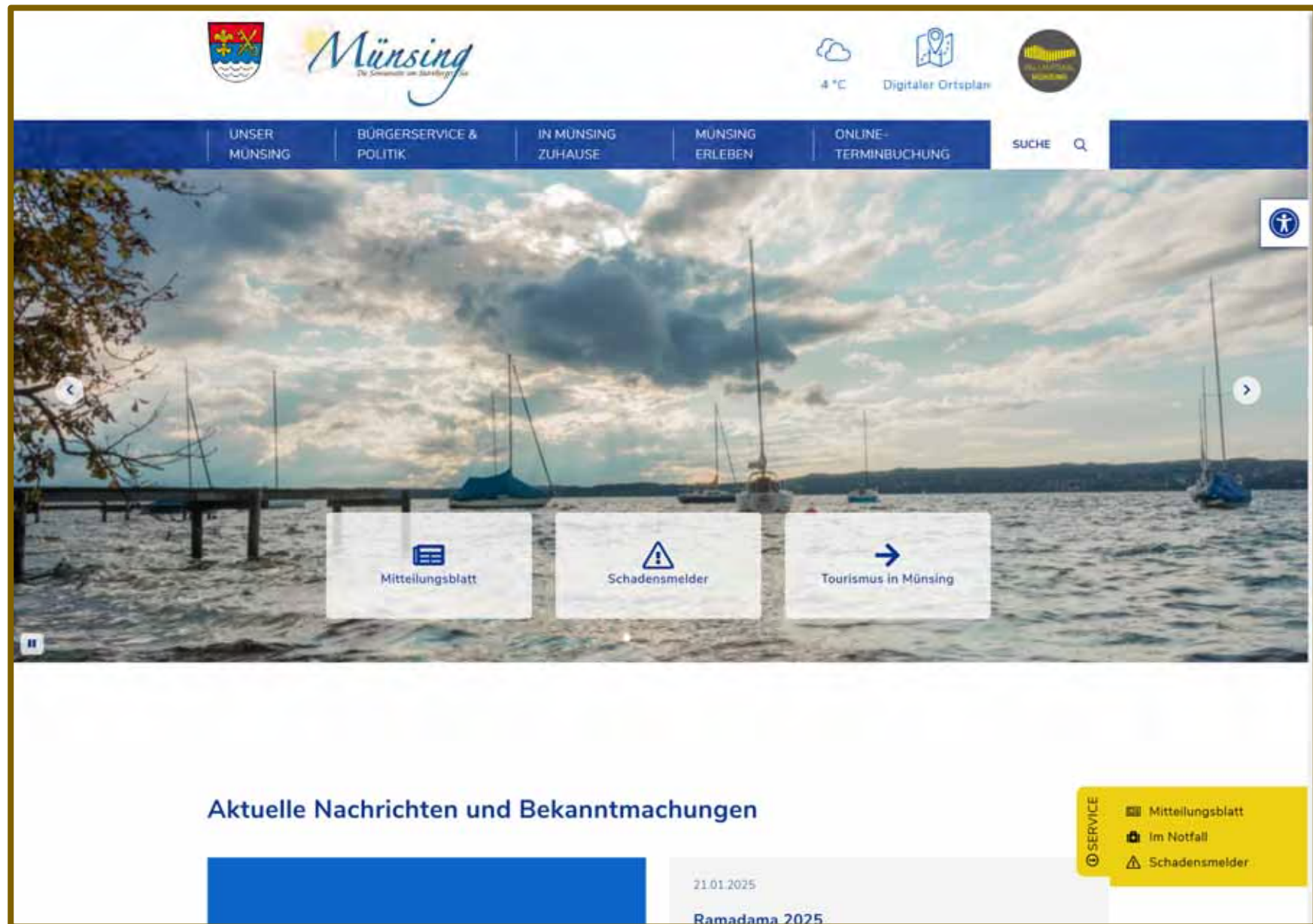
## Münsinger Badestrand



# Münsing im Internet

IMMOBILIEN Forum SCHWARTZ


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




# Nachbarschaftsdemographie



Beschreibung (pro km²)	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 m² pro Kopf	unbekannt	45.3
Ø m² 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/m³	10.78 g/m³
Tage über Grenzwert (50 g/m³)	1	0.14



# Bilder

Bilder sagen mehr als 1000 Worte



Zufahrt

Nördliche Seestr. 18b

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





# Einfahrt – Klingel – Briefkasten - Garage





# Abfalltonnen



Zugang zum Haus von Einfahrt/Garage

IMMOBILIEN  
VON  
SCHWARTZ



Garage

IMMOBILIEN SCHWARTZ





# Aufgang zum Haus





# Garten und Weg zur Haustüre

Haustür  
e

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Garten

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Weg zur Haustüre

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





# Haustüre



Luftbild

IMMOBILIEN SCHWARTZ  
IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Terrasse EG

Terrasse und Freisitz DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Weg zum Haus



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Terrasse EG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Terrasse EG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Terrasse EG

IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Terrasse und Freisitz DG

IMMOBILIEN  
-  
SCHWARTZ





Garten

IMMOBILIEN SCHWARTZ





# Terrasse und Freisitz DG

Weg um Haus

IMMOBILIEN  
von  
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  
FAHR  
SCHWARTZ



# Weg um Haus

Richtung Westen

(Einliegerwohnung, bereits vermietet)



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Weg um Haus

Richtung Westen

(Einliegerwohnung, bereits vermietet)



# 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



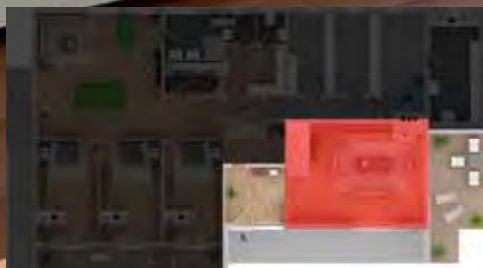




# Wohnzimmer EG

Treppe ins DG

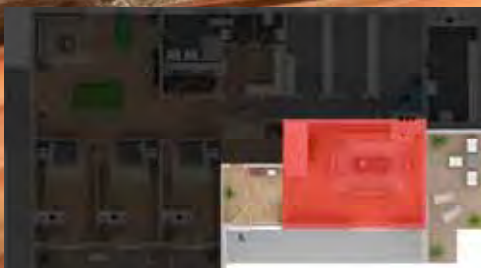
IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





# Wohnzimmer EG

Zugang zu Terrasse EG und offener Kamin

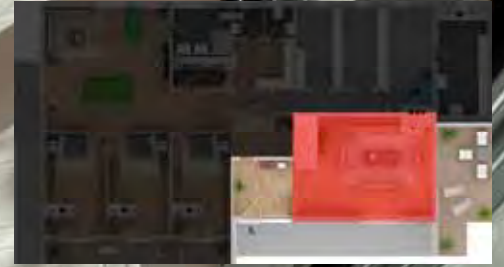


IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



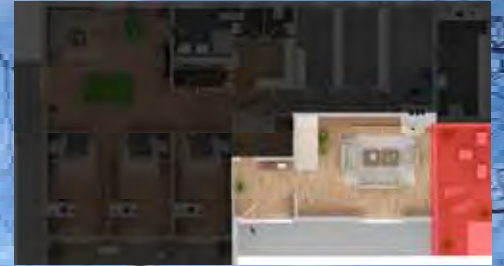
# Wohnzimmer EG

Treppe ins DG und offener Kamin





# Terrasse EG

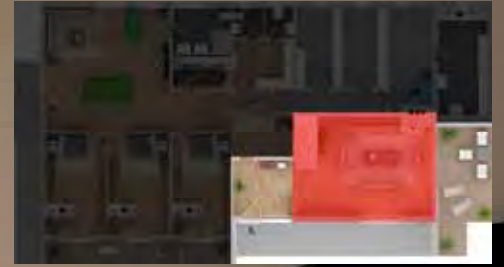


IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Wohnzimmer EG

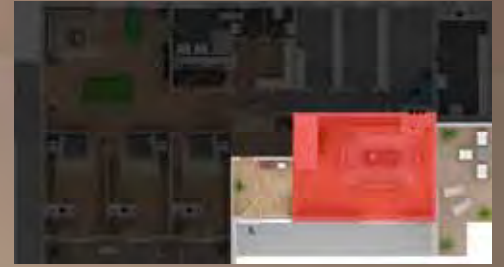
Zugang zu Terrasse EG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Wohnzimmer EG



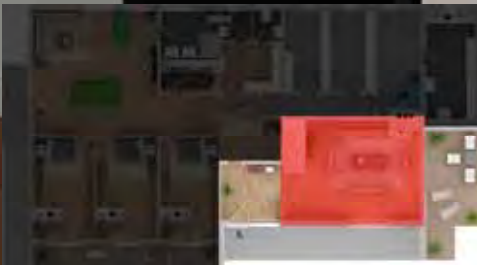
IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Wohnzimmer EG

Treppe ins DG und offener Kamin

IMMOBILIEN SCHWARTZ





# Essen



# Essen DG mit Kachelofen

IMMOBILIEN Peter SCHWARTZ





Essen DG

IMMOBILIEN Petra SCHWARTZ





# Essen DG mit Kachelofen

IMMOBILIEN Petra SCHWARTZ





# Essen DG

mit Einbauschränken mit Blick zur Küche





# Essen DG

mit Kachelofen und Einbauschränke





# Essen DG

## Einbauschränk

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





# Kachelofen



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Treppe ins EG





# Weg zum Wohnen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Küche









**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





# Küche



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Küche

IMMOBILIEN Plus SCHWARTZ





Küche

IMMOBILIEN\_SCHWARTZ









# Hauswirtschaft



# Hauswirtschaftsraum





# Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Hauswirtschaftsraum





# Hauswirtschaftsraum





# Hauswirtschaftsraum





# Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





# Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
VON  
SCHWARTZ





# Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
-  
SCHWARTZ





# Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN SCHWARTZ





# Hauswirtschaftsraum





# Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
Schwartz



# Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





# Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Wohnen OG



# Wohnen DG

mit Zugang zum Freisitz/Terrasse





# Wohnen DG mit Zugang zum Freisitz/Terrasse





# 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)



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Wohnen DG





# Wohnen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Blick vom Wohnen DG ins EG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

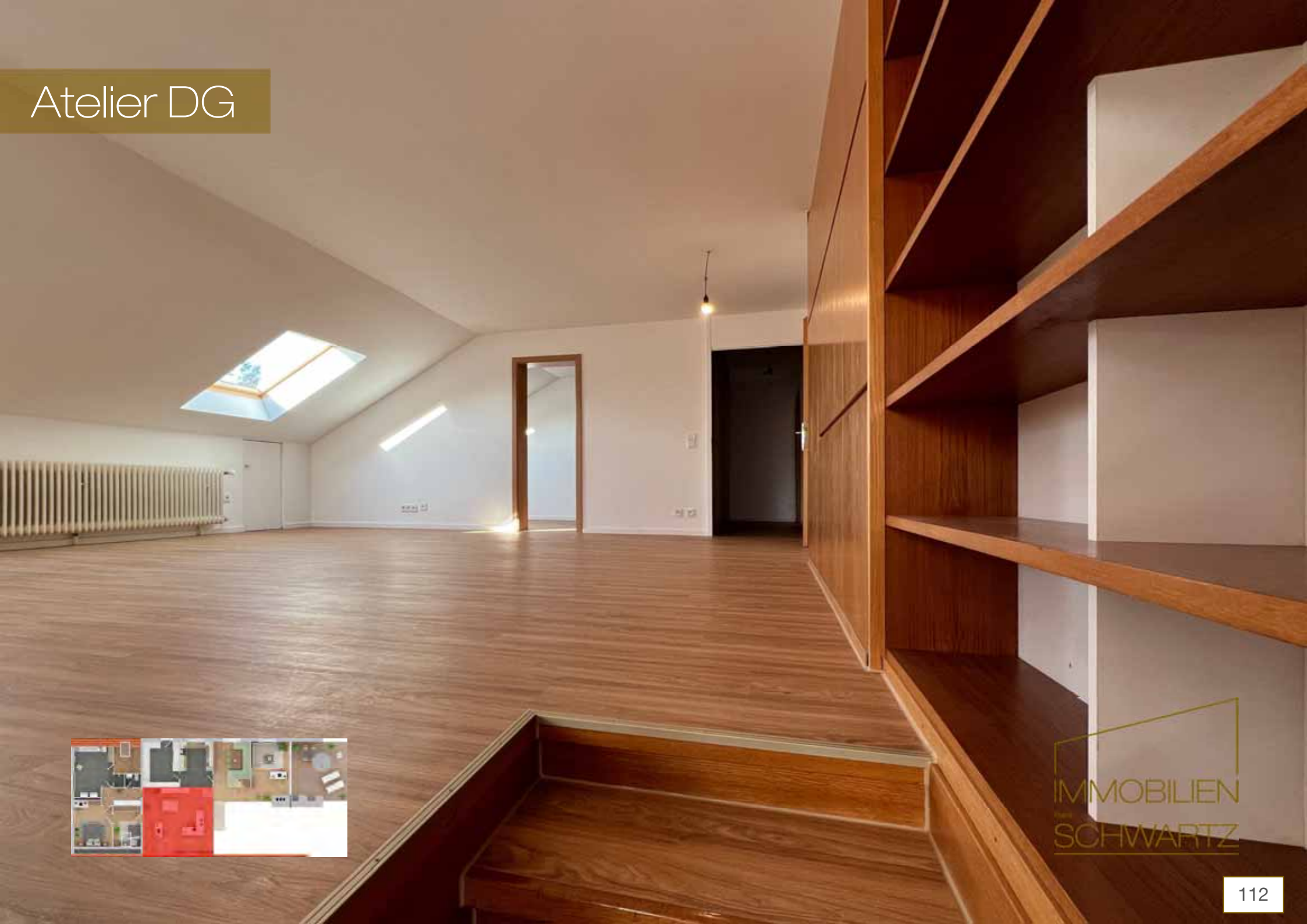




# Atelier



# Atelier DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Atelier DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Atelier DG

mit Einbauschränk/Regal

NEU: Schranktüren sind weiß gestrichen.

IMMOBILIEN SCHWARTZ





# Atelier DG

mit Einbauschränk/Regal

IMMOBILIEN Plus SCHWARTZ





# Atelier DG

## Kleiner Speicher









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  
Plan  
SCHWARTZ



# Atelier DG

mit Einbauschränk/Regal

Neu: Türen und Rahmen weiß

IMMOBILIEN Petra SCHWARTZ





# Atelier DG

mit Einbauschränk/Regal

Neu: Türen und Rahmen weiß

IMMOBILIEN Petra SCHWARTZ





# Atelier DG

mit Einbauschränk/Regal

IMMOBILIEN Petra SCHWARTZ

**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





Kind / Ankleide DG

IMMOBILIEN  
VON  
SCHWARTZ





Kind / Ankleide DG

IMMOBILIEN  
Schwarz  
SCHWARTZ





# Kind / Ankleide DG





# Kind / Ankleide DG

## Einbauschränk





# Kind / Ankleide DG

## Einbauschränk





# Schlafen



# Schlafen DG





# Schlafen DG





# Schlafen DG





# Schlafen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Schlafen DG





# Schlafen DG





# Schlafen DG





# Schlafen DG





# 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  
VON  
SCHWARTZ





Bad DG

IMMOBILIEN  
Petra  
SCHWARTZ



# Bad DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





# 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

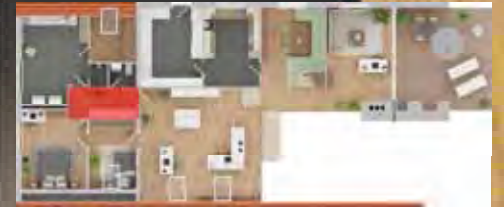


Flur DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Flur DG





WC

WC DG

IMMOBILIEN  
Schwartz





# Luftaufnahmen

Mikrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Luftbild



IMMOBILIEN  
FIRM  
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN  
-  
SCHWARTZ



Luftbild



IMMOBILIEN Real Estate SCHWARTZ



Luftbild

IMMOBILIEN  
VON  
SCHWARTZ



Luftbild



IMMOBILIEN  
VON  
SCHWARTZ

# Keller



# Flur zur Einliegerwohnung/Keller und Hauselektrik

Gemeinschaftlicher Bereich

Einliegerwohnung

Keller

Hauselektrik



IMMOBILIEN  
SWARTZ

# Keller

Gemeinschaftlicher Bereich

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





# Vorräte

Keller (Vorräte 2)



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Vorräte

Keller (Vorräte 2)



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Heizungsraum

Keller

Gemeinschaftlicher Bereich

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ





# Heizungsraum

Keller  
Gemeinschaftlicher Bereich





**ANLAGE ÜBERPRÜFT**  
auf  
• Umweltschutz  
• Energieeinsparung

Durch  
Klaus D. Wiedemann  
Besitzbescheinigung  
Umschmelzungen 11a  
82547 Emsburg  
Tel. 0 81 79 / 94 79 31 Fax 0 81 79 / 94 79 32




**Meisterbetrieb**  
**Willi Urban**  
Sanitär Installation und Heizungsbau

Rückberg 13  
82539 Aschhausen  
Tel. 08151 / 80 40 0  
Fax 08151 / 87 23 38  
Mobil 0172 / 80 26 396

Handwritten notes and stamps on a form, including a date stamp "27.10.14" and a signature.

**Meisterbetrieb**  
**Willi Urban**  
Sanitär Installation und Heizungsbau

Rückberg 13  
82539 Aschhausen  
Tel. 08151 / 80 40 0  
Fax 08151 / 87 23 38  
Mobil 0172 / 80 26 396

Handwritten notes and stamps on a form, including a date stamp "27.10.14" and a signature.

**Siegfried Kirschbauer**  
Werkstattdienst

An-Werkstatt  
Hof 10  
82539 Aschhausen  
Tel. 08151 / 80 40 0  
Fax 08151 / 87 23 38  
Mobil 0172 / 80 26 396

**boerger Tankservice**  
... wir tun alles für Ihren Heiztank  
Tankreinigung - Beschichtungen  
Tankservice - Aufbaumontagearbeiten  
Sanitärhandwerk - Sachverständigen-Prüfungen  
Rohrverlegungen  
Rieserfeldstraße 118 | 80609 München  
Telefon 089 357 35-0

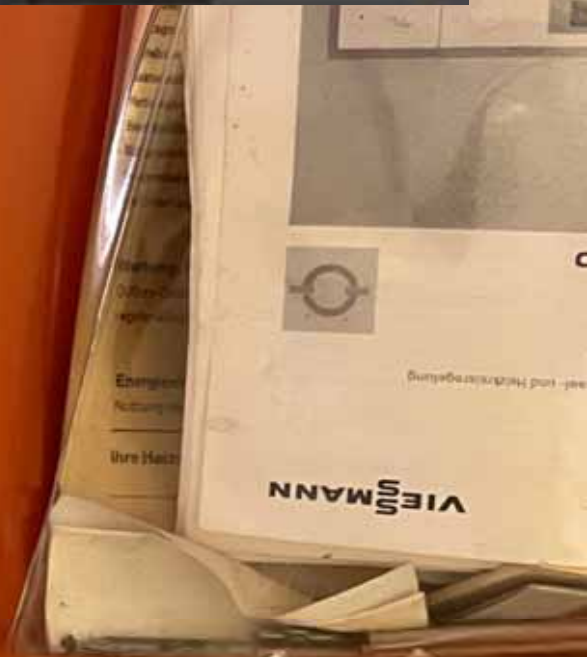
nächste Tankreinigung: 2020



Handwritten notes and stamps on a form, including a date stamp "27.10.14" and a signature.

**VI 5104486**

**Tankanlage**  
geprüft  
nach **AWsV**  
geprüft am: 27.10.14  
durch Sachverständigen  
**0800-8265110**  
Nächste Prüfung  
Mai 2015



Heizungsraum  
Keller  
Gemeinschaftlicher Bereich

Werkstatt  
Keller

IMMOBILIEN SCHWARTZ





# Werkstatt

## Keller



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Werkstatt  
Keller

IMMOBILIEN  
VON  
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.



- **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 Bewerbungsmappe als PDF erstellen können:  
(Dies soll eine kleine Hilfestellung sein, wir haben keine Kooperation mit dem Anbieter)



<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**  
**www.immobilien-schwartz.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)

Immobilienkreditvermittler 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)

