



EXPOSÉ



SIS-Sparkassen-
Immobilien-Service GmbH

Die besondere Immobilie

*Charmantes kleines Mehrfamilienhaus mit Optimierungspotenzial
in exklusiver Stadtpark-Lage in Pasing!*



Daten und Fakten

Kleines Mehrfamilienhaus mit fünf vermieteten Einheiten und einer freien Erdgeschosswohnung in exklusiver Lage in München-Pasing

Objektanschrift

Dachstraße 2
81243 München

Kaufpreis

Auf Anfrage
zzgl. Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.

Eckdaten

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1956 (laut Energieausweis)
Wohneinheiten	6
Wohneinheiten belegt	5
Gesamtwohnfläche	ca. 324 m ²
Grundstücksfläche	ca. 802 m ²
IST-Mieteinnahmen	39.444 EUR p.a. (inkl. Garagenmiete 1.080 EUR p.a.)
SOLL-Mieteinnahmen	60.000 EUR p.a.
Garagen	3
Baurechtschaffung/Anbaureserve	nach §34 BauGB denkbar. Planzeichnung eines Architekten für eine max. Bebauung von ca. 700 m ² Wfl. (ca. 877 m ² BGF) bzw. eine Anbaureserve des MFH vorhanden. Die Abklärung bei der LBK obliegt dem jeweiligen Käufer.

Energieausweis

Energieträger: Heizöl + Erdgas | Baujahr Gebäude lt. EA: 1956 | Baujahr der Anlagentechnik: 2005
Art des EA: bedarfsorientiert | Energiebedarfswert: 308 kWh (m²a) | Energieeffizienzklasse: H



Objektbeschreibung

Dieses kleine Mehrfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger, exklusiver Wohnlage direkt am Pasinger Stadtpark. Die Nähe zum Pasinger Stadtpark bietet eine hohe Lebensqualität, die wunderschönen Grünanlagen und Wiesen laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Die Würm fließt idyllisch durch den Park. Die edle Wohngegend ist geprägt von Villen, noblen Stadthäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. im Jahre 1956 in Massivbauweise auf einem wunderschönen ca. 802 m² umfassenden Grundstück errichtet und liegt nicht in der Erhaltungssatzung. Das charmante Haus weist insgesamt sechs Wohneinheiten auf. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf ca. 324 m². Hiervon sind fünf Wohneinheiten vermietet und eine Erdgeschosswohnung steht aktuell leer. Die bezugsfreie Einheit ist eine attraktive 4-Zimmerwohnung mit wunderschöner Terrasse und Zugang in den Garten. Die Einheiten sind nicht nach WEG geteilt. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die aktuelle Netto-Miete beträgt ca. EUR 39.444,- p.a..

Durch Neuvermietung der leeren Einheit kann eine Gesamt-SOLL Miete in Höhe von ca. EUR 60.000 p.a. Netto kurzfristig erzielt werden. Eine detaillierte Mietaufstellung finden Sie hier im Exposé.

Das Mehrfamilienhaus bietet Optimierungspotenzial und kann durch eine WEG Teilung und Revitalisierung im neuen Glanze erstrahlen.

Erdgeschoss

4 - Zimmer - Wohnung





Dachgeschoss
2,5 - Zimmer - Wohnung





Lagebeschreibung

München - Pasing

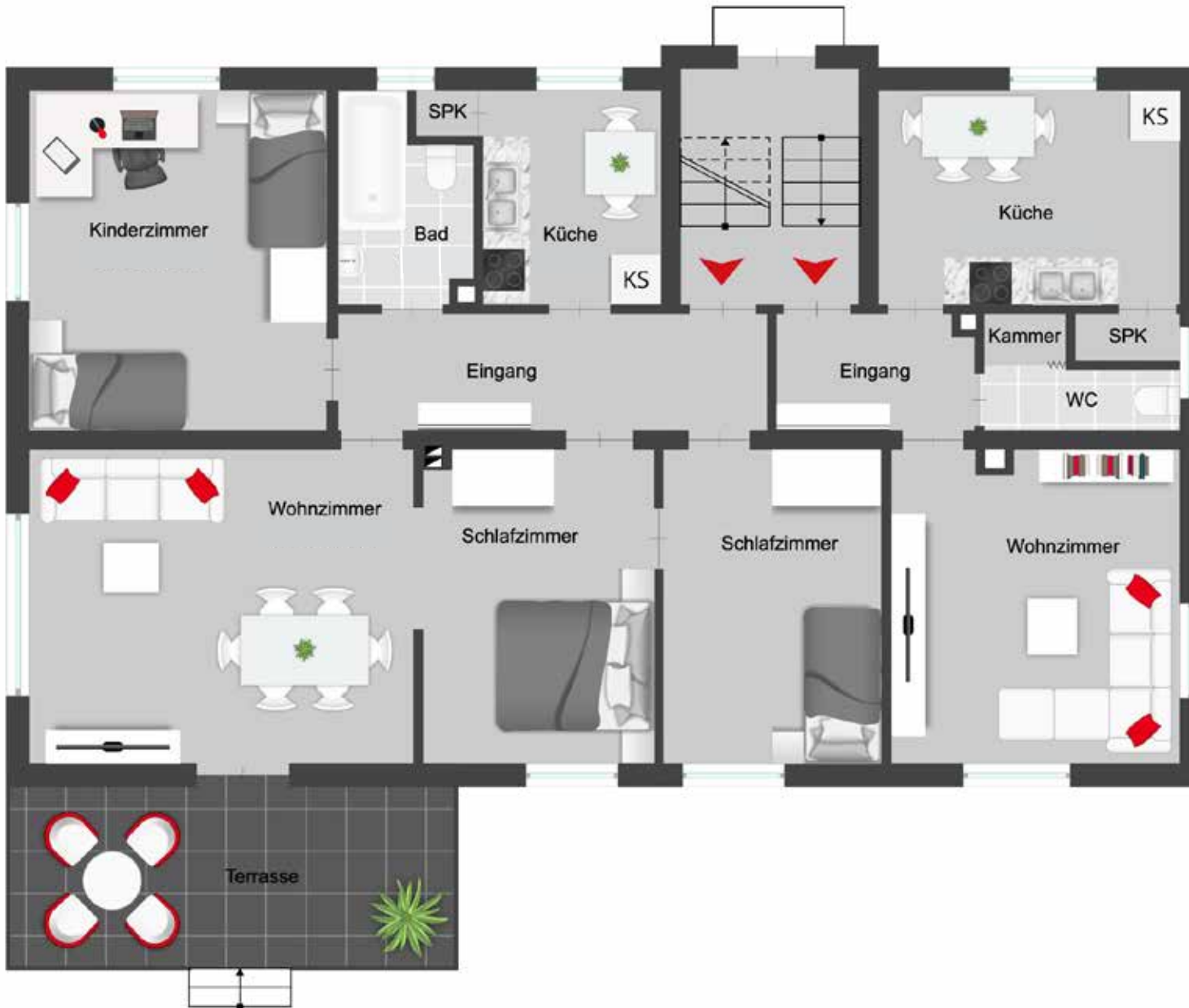


Rund 75.000 Einwohner leben im 21. Stadtbezirk Pasing im Münchner Westen. Durch seine zentrale Lage und die gut ausgebaute Infrastruktur bietet dieser Bezirk viel Lebensqualität. Berufstätige aus angrenzenden Bereichen erreichen ihn leicht über den Autobahnanschluss zur A 8. Die Verdi- und die Amalienburgstraße sind wichtige Verbindungsstraßen zur Innenstadt. Mit den S-Bahnhöfen Pasing (ca 16 Minuten mit dem Bus vom Objekt) und Obermenzing, verschiedenen Metrobuslinien sowie einigen Trambahnlinien gibt es hier auch ein sehr gutes öffentliches Verkehrsnetz. Diese beiden Stadtbezirke zeichnen sich besonders durch ihre dörflichen Strukturen und Traditionen aus und sind wegen ihres Villen- und Gartenstadtcharakters mit Ein- und Zweifamilienhäusern bei den Bewohnern sehr beliebt. Bedeutend sind der Pasinger Stadtpark und das gotische Wasserschloss Blutenburg in Obermenzing mit den einladenden, großzügigen Grünflächen. Weitere beliebte Orte sind der Pasinger Viktualienmarkt und die Arkaden, die beide sehr gut erreichbar sind. Wer kulturell interessiert ist, kann in der Pasinger Fabrik unterschiedlichste Veranstaltungen besuchen.

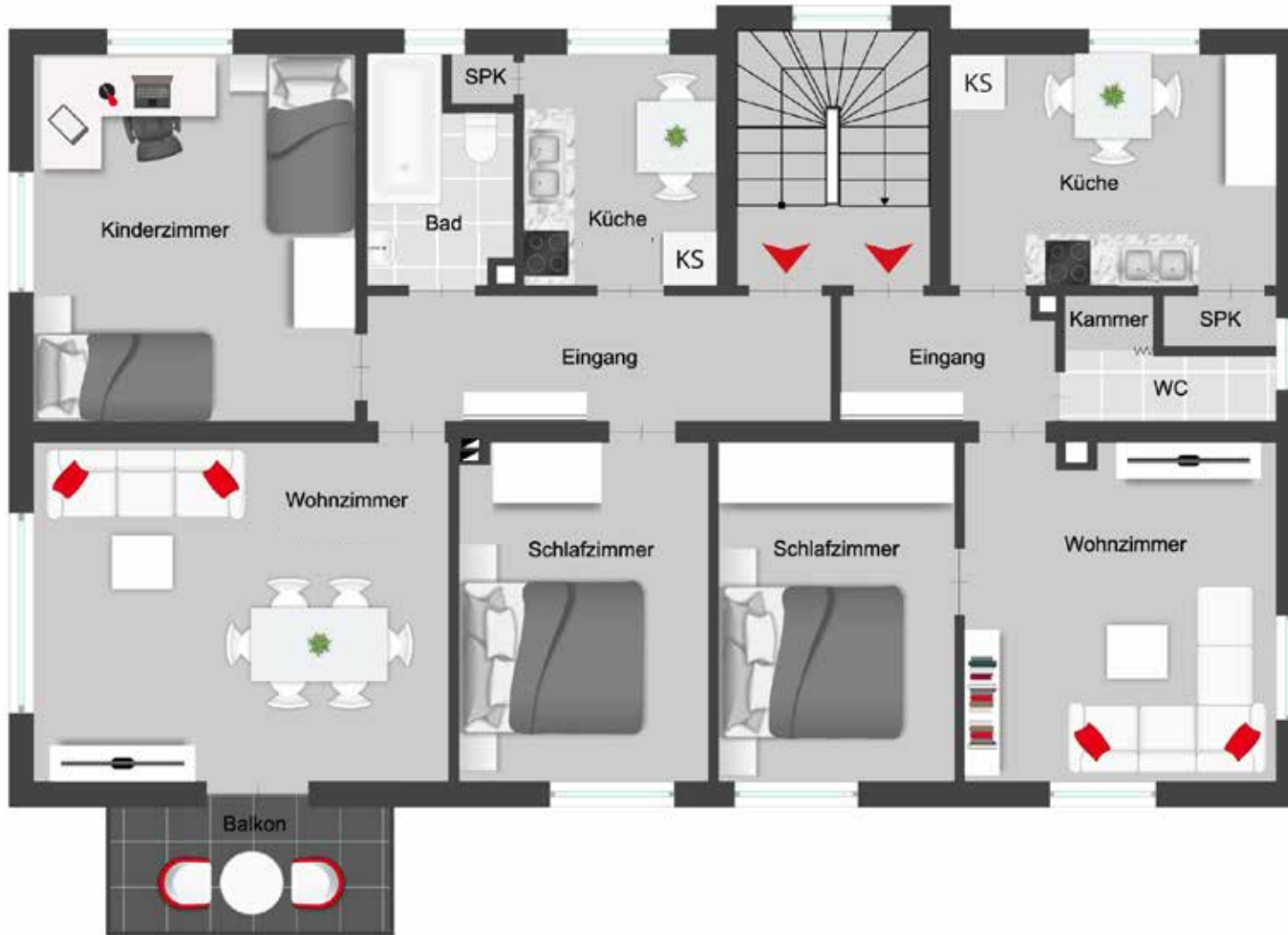
Mietaufstellung

Lage	Anzahl Zimmer	Wfl m ² (ca)	Nettomiete/€	Miete pro m ²	NK-Vorauszahlung/€	Gesamtmiete/€	Mietbeginn	Staffelmietvertrag
EG	1	35	580,00	16,57	110,00	690,00	15.03.2010	Ja
EG	4	84	-	-	-	-	n/a	
1.OG re	3	69	735,00	10,65	265,00	1.000,00	26.09.2006	Nein
1.OG li	2	50	635,00	12,70	145,00	780,00	01.09.2015	Ja
DG	2	36	635,00	17,64	100,00	735,00	01.09.2017	Ja
DG	2,5	50	612,00	12,24	148,00	760,00	01.02.2010	Nein
Garagen	2		90,00			90,00		
Garagen	1		-	-	-	-		
Summe		324	3.287,00		768,00	4.055,00		
Jahresnettokaltmiete			39.444,00					

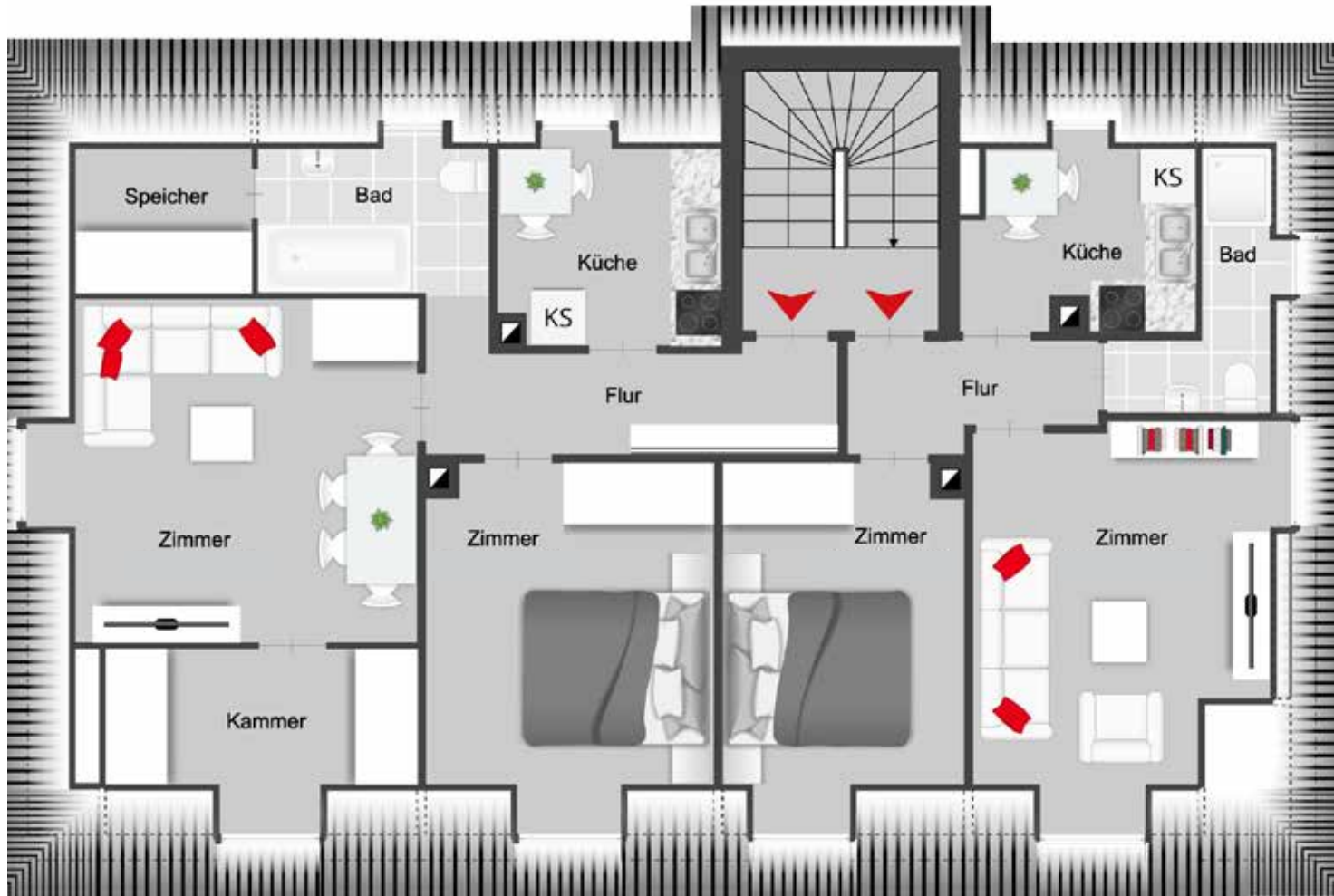
Grundriss
Erdgeschoss



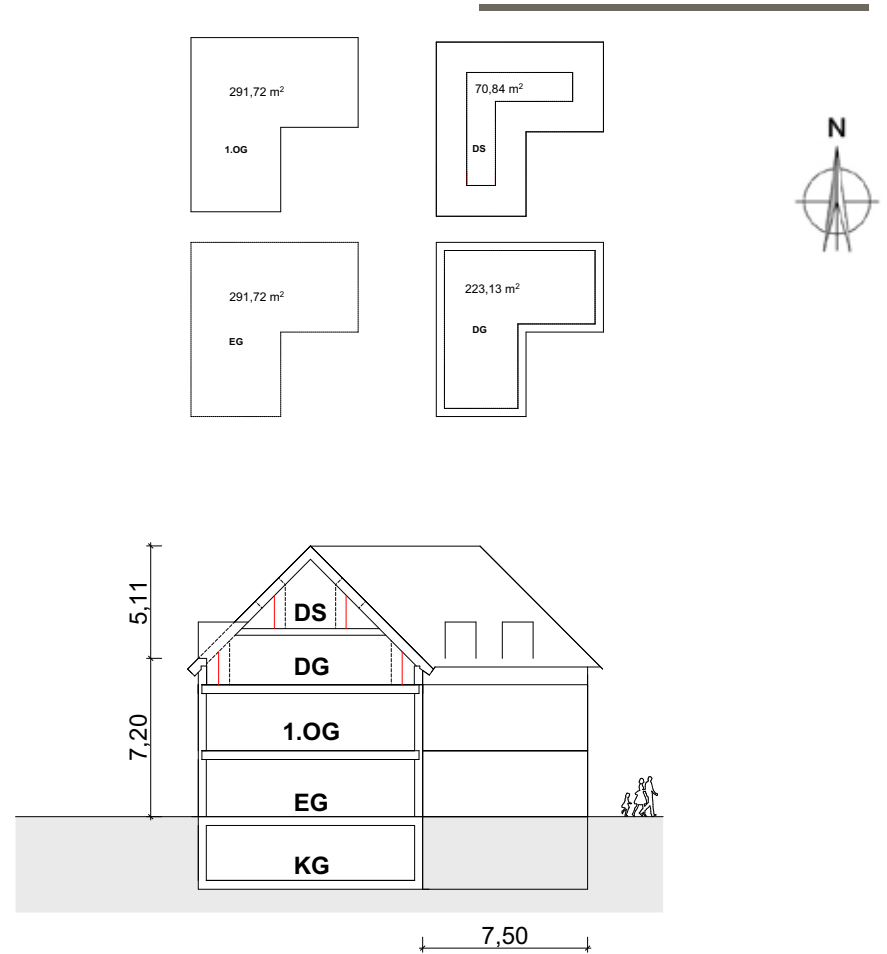
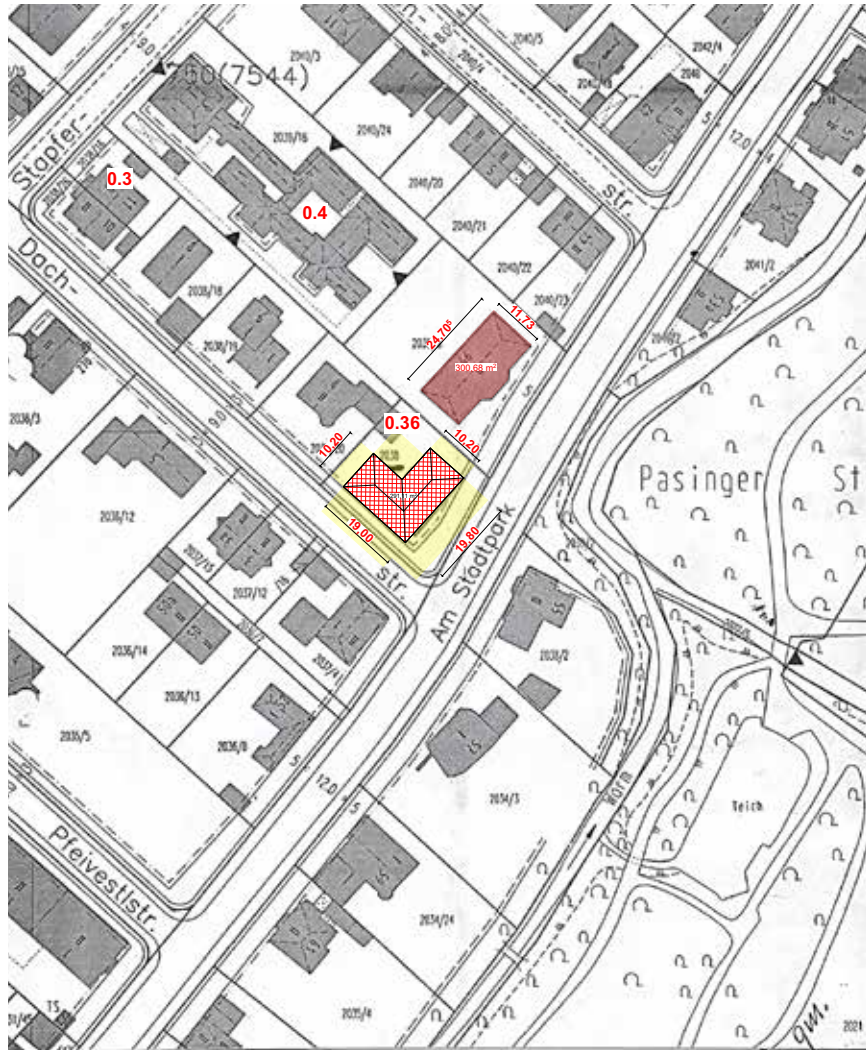
Grundriss
Obergeschoss



Grundriss
Dachgeschoss



Planzeichnung eines Architekten (ohne Genehmigung)



Variante		VORBESCHIED	
BA			
		Datum	Planersteller:in
		24.10.2024	#CAD-Fachkraft Kompletter Name
Dateiname: Vorbescheid Klementenstr Schwabing.pln			
Pfad: C:\Users\ba\Desktop\Vorbescheid Klementenstr Schwabing.pln			

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Rechtliche Hinweise

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden.

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

CHANCEN UND RISIKEN BEIM ERWERB VON IMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE

Jede Investition enthält Chancen und Risiken. Auch bei dem vorliegenden Angebot besteht die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verschlechterung – sei es aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Gründen. Nachstehend sollen für einen Erwerber die Chancen, aber auch die Risiken einer möglichen Investition in ein Immobilienangebot dargestellt werden, um die individuelle Anlageentscheidung zu unterstützen.

STANDORT

Der Kauf einer Immobilie kann eine sehr rentable Investitionsentscheidung sein, wenn sich der Standort auf Dauer bewährt. Dafür sind insbesondere Lage, Verkehrsanbindung, örtliche und regionale Wirtschaftskraft, Zukunftspotenziale, Wirtschaftsstruktur usw. entscheidend. Werden diese Faktoren bei der Beurteilung einer Investition nicht berücksichtigt bzw. entwickelt sich der gewählte Standort langfristig nicht positiv, kann dies dazu führen, dass die Immobilieninvestition für den Käufer keine gewinnbringende Investition darstellt. Deshalb wird grundsätzlich empfohlen, vor der endgültigen Kaufentscheidung eine persönliche Besichtigung des Standorts vorzunehmen, auch bei entfernten Immobilienangeboten.

FERTIGSTELLUNG

Nach dem Bauträgervertrag werden ein fester Erwerbspreis und ein Fertigstellungstermin vereinbart. Das Risiko von Kostensteigerungen, das Bauzeitrisiko sowie das Risiko der Fertigstellung übernimmt der Bauträger. Allerdings kann auch dieser, beispielsweise durch gravierende Baumängel oder durch den Ausfall bzw. die Insolvenz seiner Vertragspartner (Handwerker, Lieferanten usw.) leistungsunfähig werden.

Dann können Herstellungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche nur bedingt oder gar nicht gegenüber dem Bauträger durchgesetzt werden.

WERTENTWICKLUNG

Eine Immobilie stellt eine langfristige Anlageform dar. Dennoch ist der Verkauf der Immobilie rechtlich jederzeit möglich. Den Verkaufspreis bestimmen die zum Veräußerungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse. Es besteht das Risiko, dass bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt Verluste entstehen oder die Käufersuche längere Zeit andauert. Der Wert der Immobilie kann daher eventuell nicht kurzfristig in Barmittel umgesetzt werden. Zusätzlich kann ein Verkaufsdruck zu erheblichen Preisreduzierungen führen. Allerdings hat eine Immobilie als langfristige Anlageform grundsätzlich eine positive Wertentwicklung. Wird bei einem späteren Verkauf ein Gewinn erzielt, ist die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte (zurzeit zehn Jahre) zu beachten.

MIETEINNAHMEN

Wie sich die Mieten zukünftig entwickeln, hängt von einer Reihe unterschiedlichster Faktoren ab und kann daher nicht garantiert werden. Über die Dauer des Investitionszeitraumes sind die Mietsteigerungen schwer abzuschätzen. Unvorhersehbare Entwicklungen, wie z. B. gesetzliche Änderungen,

gewandelte Ansprüche der Mieter oder strukturelle Veränderungen eines Wirtschaftsraumes, können die Mieteinnahmen positiv oder negativ beeinflussen.

MIETGARANTIE

Die Werthaltigkeit einer Mietgarantie hängt stets von der Bonität des Mietgarantiegebers ab, die ggf. vor dem Immobilienerwerb gesondert geprüft werden muss. Die tatsächlich erzielte Miete nach Ablauf der Garantiefrist wird vom Markt bestimmt. Sie kann deshalb höher oder niedriger als die Garantiemiete sein.

INSTANDHALTUNGS- UND RENOVIERUNGSKOSTEN

Zur Abdeckung von Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen usw. wird in der Regel eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann aber gegebenenfalls nicht ausreichen, um die erfahrungsgemäß nach zehn bis 20 Jahren anfallenden höheren Instandhaltungskosten zu bezahlen. Dadurch können zusätzliche Umlagen der Eigentümergemeinschaft erforderlich sein. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung aus zweiter Hand sind neben einer intensiven Besichtigung der Wohnung und der Gemeinschaftsanlagen auch die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zu prüfen, aus denen die beschlossenen oder bevorstehenden Maßnahmen ersichtlich sind.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Zur Berechnung der individuellen steuerlichen Auswirkungen wird vor einer Kaufentscheidung die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen. Auf das mögliche Risiko einer Steuergesetzesänderung wird hingewiesen.

ZUSATZINFORMATIONEN FÜR DEN ERWERB VON MANAGEMENT- BZW. BETREIBERIMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE

Management-/Betreiberimmobilien, wie beispielsweise Gewerbeimmobilien, Pflegeheime, Studentenwohnheime, Boardinghäuser usw., weisen gegenüber den allgemeinen Wohnimmobilien einige Besonderheiten auf – so insbesondere in der Bauweise, im Nutzerkreis, in nutzungsspezifischen Vertragskonzeptionen sowie der Drittverwendungsmöglichkeit usw. Der Erwerb ist deshalb mit weiteren Chancen und Risiken verbunden, auf die nachfolgend hingewiesen wird.

FERTIGSTELLUNG

Sollte sich die Fertigstellung des kompletten Gebäudes verzögern – egal, ob durch oder ohne Verschulden des Bauträgers oder der von ihm beauftragten Unternehmen bzw. durch unbekannte Einflüsse von außen –, kann dies, falls sich die Fertigstellung so lange verzögert und so die vereinbarte Frist zur Übergabe der Spezialimmobilie an den Mieter nicht eingehalten werden kann, dazu führen, dass der Mieter vom Mietvertrag zurücktritt und/oder Schadenersatzansprüche geltend macht. Im Falle eines Vertragsrücktritts ist es erforderlich, einen neuen Betreiber zu finden. Gelingt dies nicht, würden die Mieteinnahmen komplett ausfallen. Darüber hinaus führt die Verzögerung der Fertigstellung zu einer Verschiebung der Mietzahlungspflicht und damit zu erhöhten Finanzierungskosten.

WERTENTWICKLUNG

Die Wertentwicklung einer Management-/Betreiberimmobilie hängt neben den zuvor genannten Bedingungen von dem Bedarf an Immobilien konkret dieser Art und den Nutzungsmöglichkeiten ab und ist stark geprägt von dem durch die Immobilie erzielbaren Ertrag, also den Miet-/Pachteinnahmen. Dies kann dazu führen, dass der Wert der Immobilie sich negativ entwickelt und auch erheblich unter dem Einstandspreis liegen kann. Daneben ist die Wertentwicklung auch von dem Angebot vergleichbarer Immobilien abhängig. Werden solche insbesondere im näheren Einzugsbereich des Objekts

errichtet, können sich damit die Nachfrage, die erzielbare Miete und letztlich auch der Wert der Immobilie selbst verringern.

WEITERVERÄUSSERUNG

Bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt kann die Käufersuche für eine Management-/Betreiberimmobilie längere Zeit, auch über ein Jahr hinweg, dauern. Der potenzielle Erwerber ist über Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Verträge verpflichtet, in die bestehenden Verträge einzutreten.

HAFTUNG

Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten haftet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ist weder ausgeschlossen noch begrenzt. Eine Haftung für den Eintritt insbesondere der dargestellten Steuervorteile oder Prognosedaten oder für Abweichungen insbesondere durch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch Gesetzesänderungen oder Änderungen der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Es kann von der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden.

KUNDENINFORMATION GELDWÄSCHEGESETZ

Der Gesetzgeber schreibt dem Makler vor, dass die Kaufvertragsparteien zu identifizieren sind, sobald der Verkäufer ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Die Identitätsprüfung hat anhand eines gültigen amtlichen Ausweises (z. B. Reisepass oder Personalausweis) zu erfolgen. Zusätzlich hat der Makler das vorgelegte Dokument vollständig zu kopieren. Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirt-

schaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten. Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person (PEP) im Sinne des GwG handelt. Sämtliche Feststellungen sind vom Makler für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren.

Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler die zur Erfüllung seiner GwG-Maklerpflichten notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen und sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebende Änderungen unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 6 GwG).

KÄUFERCOURTAGE

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. des derzeit gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

NEBENKOSTEN BEIM ERWERB EINES OBJEKTS

Die sogenannten Erwerbsnebenkosten können bis zu 10 % des eigentlichen Kaufpreises ausmachen. Neben den Maklergebühren (3 % zzgl. MwSt.) ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

NOTAR UND GRUNDBUCHEINTRAG

Der Notar beurkundet den Kaufvertrag des Hauses oder der Wohnung und kümmert sich um die Eintragungen im Grundbuch. Die Notarkosten werden in Deutschland einheitlich nach der Gebührenordnung der Notare berechnet und festgelegt. Als Richtwert können für die Tätigkeit des Notars und die Grundbucheintragungen etwa 1,5 % des Kaufpreises angesetzt werden. Sowohl die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages als auch die Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch sind vom Gesetzgeber vorgeschrieben.

GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer wird einmalig fällig und ist in den verschiedenen Bundesländern unterschied-

lich hoch. In Bayern beträgt der Wert aktuell 3,5 % des Kaufpreises. Erwerben Sie eine Immobilie zur Vermietung kann die Grunderwerbsteuer als Teil der Anschaffungskosten steuerlich abgesetzt werden. Es empfiehlt sich eine Beratung durch einen Steuerberater.

GRUNDSTEUER UND VERSICHERUNGEN

Die Grundsteuer wird regelmäßig fällig. Die Höhe variiert von Gemeinde zu Gemeinde. Konkrete Informationen zur Höhe am Ort Ihrer Immobilie können beim Finanzamt erfragt werden. Bitte beachten Sie aber auch, dass aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts eine Änderung der Grundsteuer bevorsteht.

Je nach persönlicher Situation kann es sinnvoll sein, im Zuge eines Immobilienkaufs bestimmte Versicherungen abzuschließen, z. B. eine Brandversicherung, eine Versicherung gegen Elementarschäden, eine Kreditversicherung, eine Arbeitsunfähigkeits- oder Berufsunfähigkeitsversicherung oder eine Hausratversicherung. Die Kosten der jeweiligen Versicherungen können in einem persönlichen Gespräch erläutert werden.

SANIERUNG, RENOVIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Beim Kauf von gebrauchten Immobilien können Kosten für Sanierung und Renovierung anfallen. Ziehen Sie einen Gutachter hinzu, um deren Höhe realistisch einzuschätzen.

Als Instandhaltungsrücklage wird mindestens 1,- Euro pro m² und Monat kalkuliert. Bei älteren Immobilien sollte ein höherer Ansatz gewählt werden.

REDUZIERUNG VON NEBENKOSTEN

Werden mit der Immobilie auch bewegliche Ausstattungselemente oder Einrichtungsgegenstände wie Küchengeräte, Markisen, Möbel oder Garteninventar erworben, kann der dafür angesetzte Kaufpreis im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden (es ist der Zeitwert anzugeben), dann wird die Grunderwerbsteuer nur aus dem Kaufpreis berechnet, der auf die Immobilie entfällt. Dadurch lassen sich die Nebenkosten reduzieren.

Impressum

UNTERNEHMENSANGABEN

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Ungererstraße 75, 80805 München

Telefon: 089 2167 595 05

E-Mail: immoservice@sparkasse-immobilienservice.de

Geschäftsführer: Dr. Bernhard Bauer (Sprecher der Geschäftsführung), Marcus Widrich

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 66654

Vorsitzender des Aufsichtsrats der Stadtsparkasse München: Dieter Reiter

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 129272684

IMMOBILIENVERMITTLUNG IN VERTRETUNG DER SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS-GMBH

Karolinenplatz 1, 80333 München

Telefon: 089 74648-0 | Telefax: 089 74648-111

E-Mail: info@sparkassen-immo.de

Geschäftsführer: Paul Fraunholz

Handelsregister: Amtsgericht München

Handelsregisternummer: HRB 187404

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefan Proßer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 272699071

Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur in den Auftragsformularen. Diese stehen innerhalb der üblichen Geschäftszeiten in den Immobilienabteilungen der Sparkassen und in den Beratungsstellen der LBS zur Verfügung.

BERUFSAUFSICHTSBEHÖRDE

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

info@muenchen-ihk.de

BERUFSKAMMER

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

ihkmail@muenchen.ihk.de

Berufshaftpflichtversicherung für die Maklertätigkeit sämtlicher Vermittler der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist für das gesamte Bundesgebiet die Versicherungskammer Bayern, Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts, Maximilianstraße 53, 80530 München, www.versicherungskammer-bayern.de

ONLINE-STREITBEILEGUNG GEMÄSS ART. 14 ABS. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit. Sie erreichen diese unter: <http://www.ec.europa.eu/consumers/odr>

Unsere Zentrale:

Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 8.30 – 16.30 Uhr
Do. 8.30 – 18.00 Uhr

Ungererstraße 75
80805 München
Telefon 089 2167 595 05



IN VERTRETUNG DER SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS GMBH

Unser Ladenlokal:

Exklusive und unverbindliche
Beratung für Immobilienkauf
und -verkauf – auch ohne
Terminvereinbarung.

Öffnungszeiten:

Mo. – Fr. 10.00 – 17.00 Uhr
Sa. nach Vereinbarung

Im Tal 1
80331 München
Telefon 089 2167 595 05



Ihr Kontakt



Kerstin Kersten
Immobilienmaklerin
Dipl.-Ing. (FH)

Sparkassenstraße 2
80331 München

Telefon 089 2167 595 33
Mobil 0160 930 81 834
E-Mail Kerstin.Kersten@
sparkasse-immobilienservice.de



Claudia Wächter
Immobilienmaklerin

Fürstenriederstraße 70
80686 München

Telefon 089 2167 595 32
Mobil 0170 26 87 499
E-Mail Claudia.Waechter@
sparkasse-immobilienservice.de



IN VERTRETUNG DER SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS GMBH

Wichtige Information

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Größenangaben ohne Gewähr.