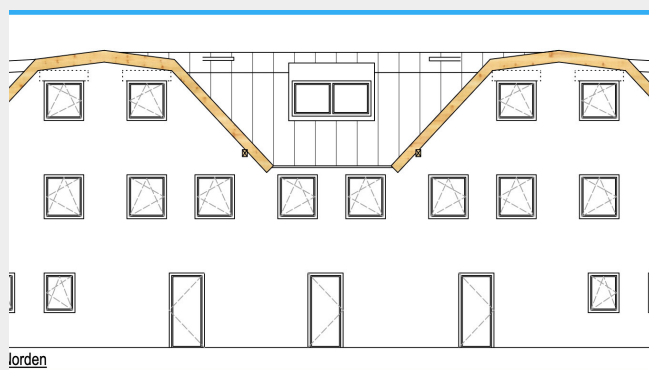


## NATUR PUR - Reihenhaus mit durchdachtem Grundriss in traumhafter, grüner sowie ruhiger Randlage





## Eckdaten im Überblick

<b>Straße</b>	Eulenweg
<b>Hausnummer</b>	46
<b>PLZ</b>	85591
<b>Ort</b>	Vaterstetten
<b>Etage</b>	EG
<b>ImmoNr</b>	800
<b>Wohnfläche</b>	139,78
<b>Nutzfläche</b>	ca. 6 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4

<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Grundstücksgröße</b>	182,8
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Befuerung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Stellplätze</b>	1 Garage à 30.000,00 € (Kauf)
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Stellplatzart</b>	Garage

**Kaufpreis: 999.000 €**

Provision: 1,8 % vom Kaufpreis

## Energieausweis

<b>Baujahr</b>	2025
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	18,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	24.08.2035
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2025
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe

## Ihr Ansprechpartner



**Herr Dipl.-Immobilienwirt  
(DIA) Gerhard Maier**  
**Immobilien Maier**  
Pfarrkirchner Str. 17  
84364 Bad Birnbach

Telefon: +49 (0) 85 63 - 97 88 43  
Mobil: +49 (0) 1 71 - 63 90 815  
E-Mail:  
anfragen@immobilienprofi-maier.com  
Web: www.immobilienprofi-maier.de

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe unsere AGB's.

[www.immobilienprofi-maier.de](http://www.immobilienprofi-maier.de)

**IMMOBILIEN MAIER**  
Diplom-Immobilienwirt



---

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe unsere AGB's.

---

[www.immobilienprofi-maier.de](http://www.immobilienprofi-maier.de)

 **IMMOBILIEN MAIER**  
Diplom-Immobilienwirt



## Objektbeschreibung:

Professionelles KAUFEN und VERKAUFEN MIT NIVEAU - mit DIPL.-Immobilienwirt (DIA) MAIER

Die exklusive Immobilienzeitung BELLEVUE hat uns vierzehn Jahre in Folge ausgezeichnet, eine der besten Maklerfirmen weltweit zu sein.

Die REDAKTION von FOCUS hat uns wiederholt auch 2024 unter die TOP-Makler Deutschlands gewählt.

Unser Büro ist eines der ersten das bundesweit nach der Europaa-norm DIN EN 15733 zertifizierte wurde.

Zertifizierter Immobilienmakler (DIA) nach DIN EN 15733, Zertifikatsnr. DIA-IM-100

- Nachhaltige MASSIV-Bauweise, zeitlose ARCHITEKTUR - KFW-55 Effizienzhaus -

Es entstehen in idyllischer Naturlage, in einer Sackgasse, FÜNF neue tolle Reihenhäuser, die sich wie folgt aufteilen:

Reihenendhaus 1:

5-Zimmer verteilt auf 3 Stockwerke EG+OG+DG  
119,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 441 m<sup>2</sup> Grund = 1.395.000 EUR

Reihenmittelhaus 2:

5-Zimmer verteilt auf 3 Stockwerke EG+OG+DG  
139,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 233 m<sup>2</sup> Grund = 999.000 EUR

Reihenmittelhaus 3:

5-Zimmer verteilt auf 3 Stockwerke EG+OG+DG  
139,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 205 m<sup>2</sup> Grund = 999.000 EUR

Reihenmittelhaus 4:

5-Zimmer verteilt auf 3 Stockwerke EG+OG+DG  
139,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 182,8 m<sup>2</sup> Grund = 999.000 EUR

Reihenendhaus 5:

5-Zimmer verteilt auf 3 Stockwerke EG+OG+DG  
120,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 250 m<sup>2</sup> Grund = 1.095.000 EUR

Alle Häuser verfügen über hochwertige Ausstattungsmerkmale, Fakten und Highlights dazu:

- anspruchsvolle Architektur
- die massive Bauweise sorgt für ein angenehmes Mikroklima
- KFW-55 Effizienzhaus
- die moderne, effiziente Luftwärme-Pumpe spendet wohlige Wärme
- helle, große Räume
- größtenteils bodentiefe Fenster
- Fenster u. Türen mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Sonnenschutzrollos
- hochwertige Innentüren
- angenehme Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumregelung
- hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- modernes Bad-Design mit Dusche 140 cm und Badewanne

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe unsere AGB's.



## Ausstattung:

Die moderne Architektur mit großzügigen Fensterfronten sowie der Blick ins Grüne tragen dazu bei, dass "Wohnen der besonderen Art" wahr zu nehmen.

Offene Räume in einer hellen und freundlichen Atmosphäre geben das Gefühl von Behaglichkeit und Wärme.

Die drei Ebenen teilen sich wie folgt auf:

### Erdgeschoss:

Hier finden Sie ihren großen Wohn-Ess-Kochbereich, einladenden Diele mit Platz für Garderobe, Gäste-WC mit Tageslichtfenster, Technikraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner

### Obergeschoss:

Zwei große Schlafzimmer, eins davon mit Balkonzugang, Luxus-Bad mit Wanne, Dusche und Tageslichtfenster

### Dachgeschoss:

weitere zwei große Zimmer zur individuellen Nutzung, z.B. Home-Office usw.

Die große Terrasse oder Balkon laden zum Verweilen ein.

Die Grundrisse sind bis ins kleinste Detail geplant.

Es muss zu jedem Haus eine Garage genommen werden, der Kaufpreis hierfür beträgt je 30.000 EUR.

Zu jeder Garage gehört ein eigener Abstellraum, dieser verfügt über einen Licht- und Stromanschluss an dem z.B. ihr geliebtes E-Bike geladen werden kann. Auch wird ein vorausschauender Anschluss fürs E-Auto vorbereitet, Wallbox ist aber nicht Bestandteil.

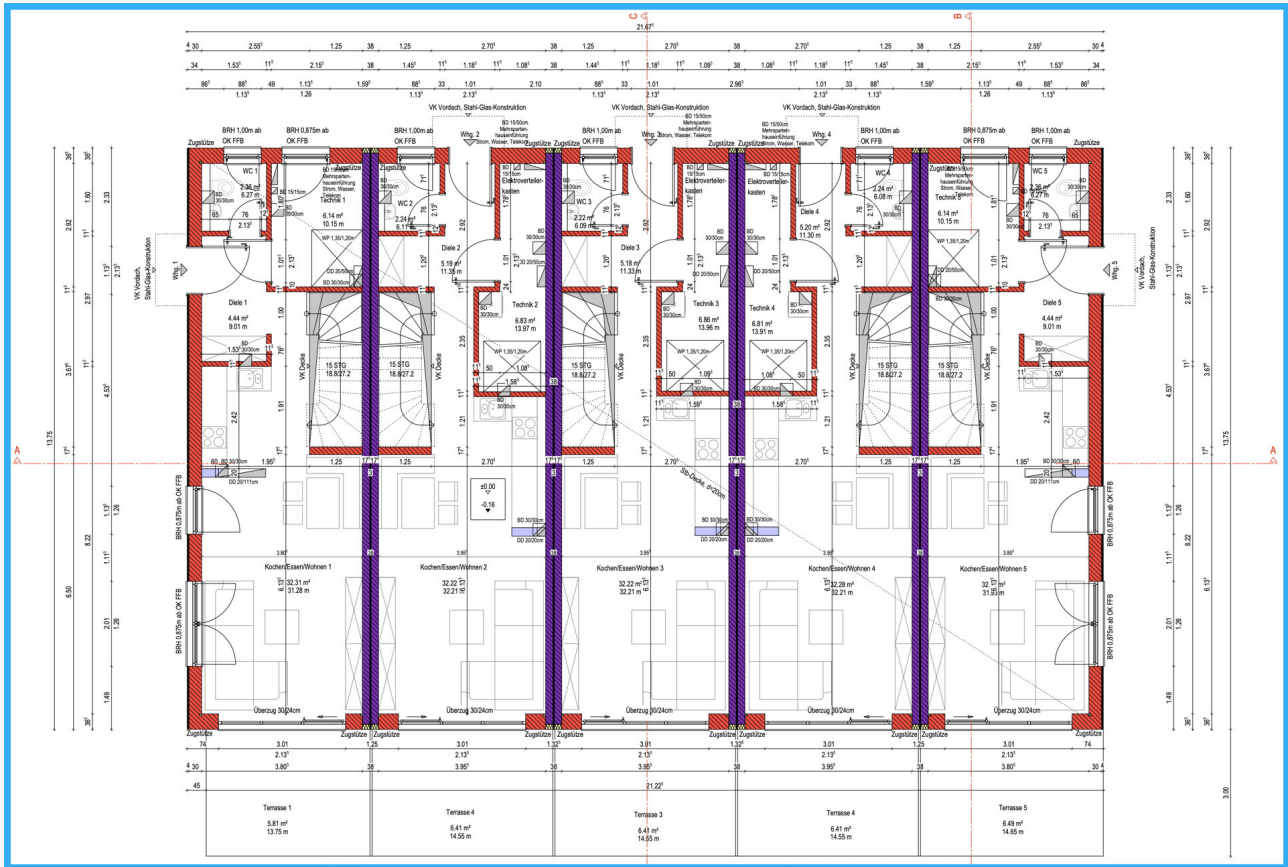
## Lage

Dieses charmante Reihenhauses befindet sich in Vaterstetten, einer idyllischen und familienfreundlichen Gemeinde im Osten von München. Die attraktive Lage bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre. Vaterstetten zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur aus, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, exzellenten Schulen und

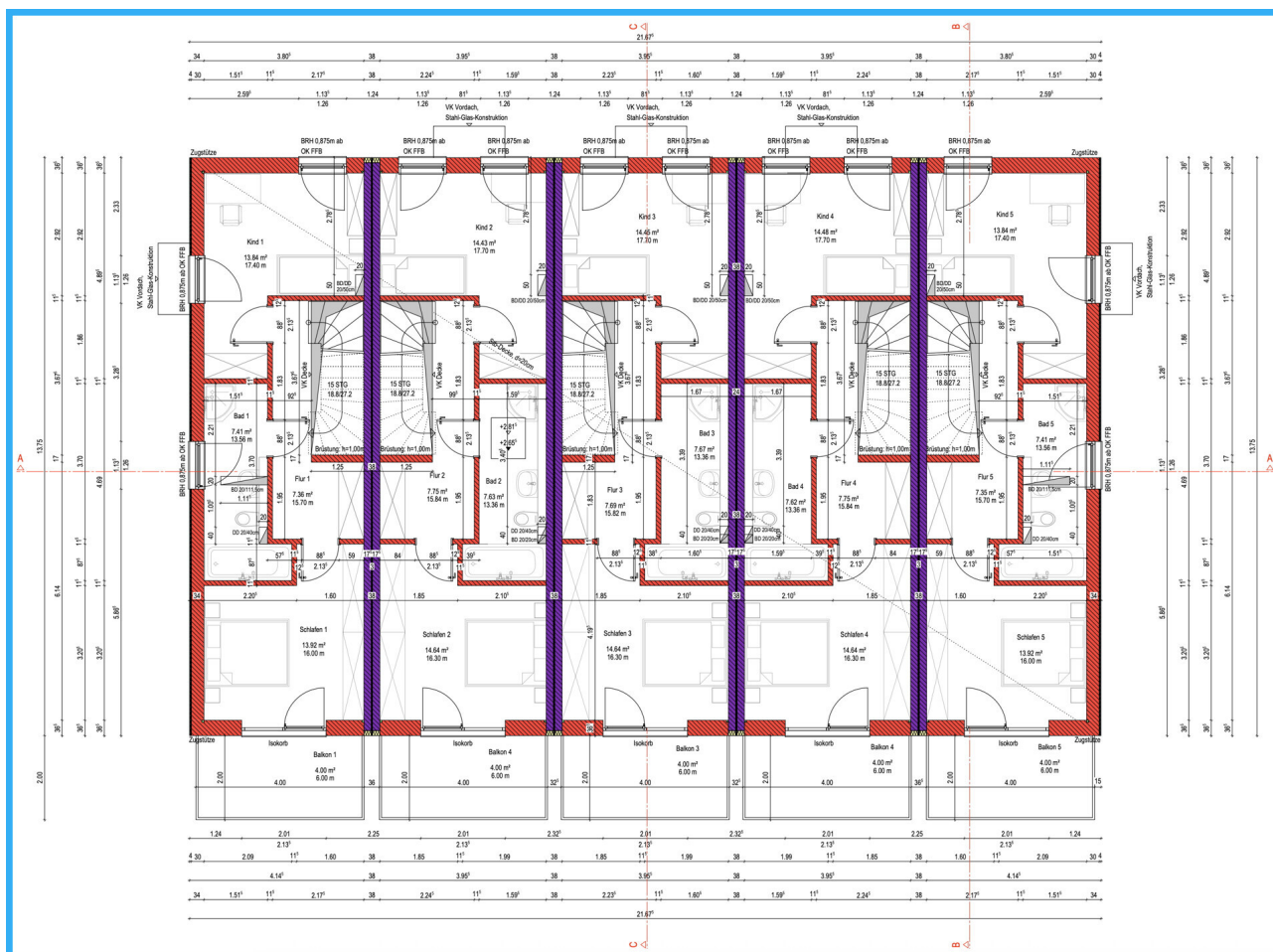
zuverlässigen öffentlichen Verkehrsanbindungen, die bequem und schnell ins Zentrum von München führen. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, die zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Ein idealer Wohnort für Familien und Pendler, die das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der Großstadt kombinieren möchten.

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe unsere AGB's.

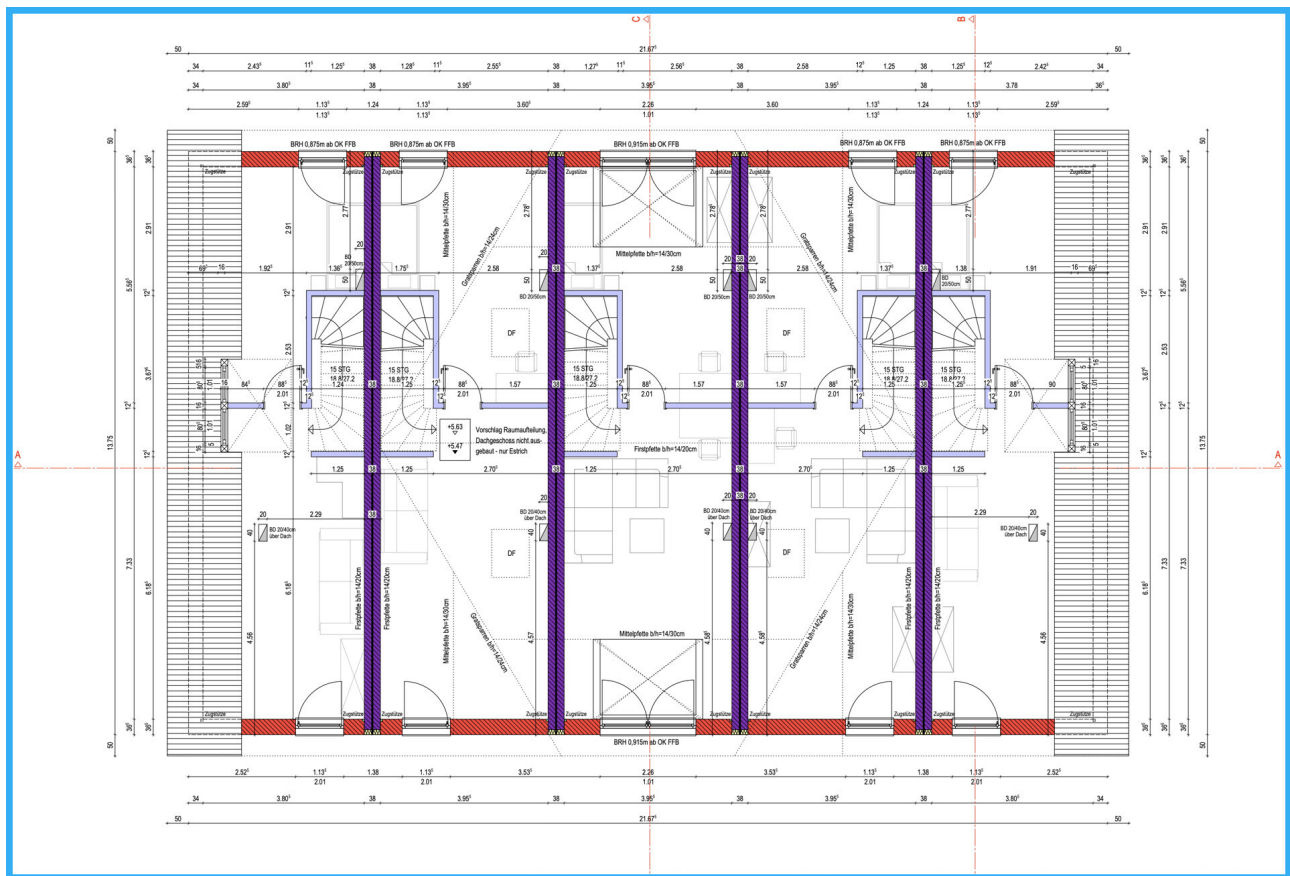
# Grundriss



Grundrisse Erdgeschoss



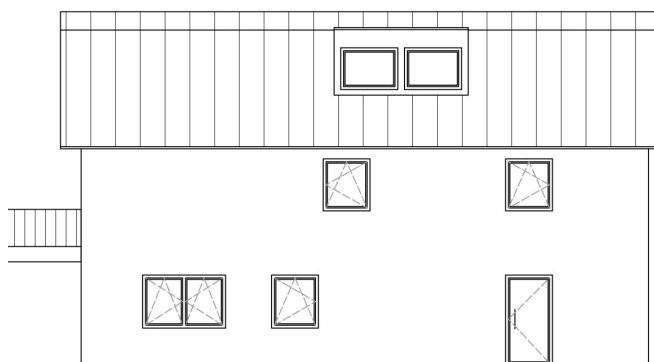
Grundrisse Obergeschoss



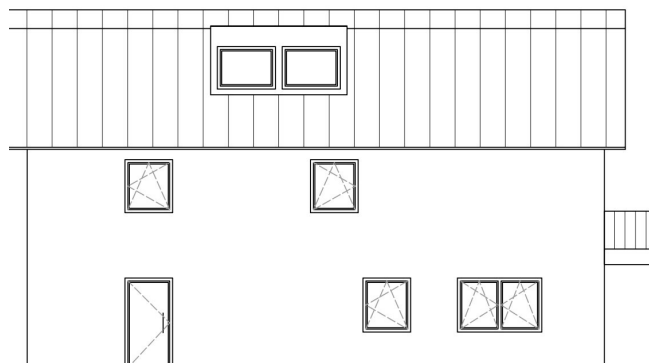
Grundrisse Dachgeschoss



# Impressionen



Ansicht Osten



Ansicht Westen





# Impressionen



Besuchen Sie uns in unserem  
Büro im Kurort Bad Birnbach.



Sie erreichen uns:

**Montag – Freitag | 08.30 – 12.00 Uhr**

ODER nach vorheriger telefonischer Absprache.





## Vertrauen | Sicherheit | Zuverlässigkeit



Wohneigentum macht unabhängig –  
in allen Lebenslagen!

**Legen Sie großen Wert auf Persönlichkeit?**

Während des gesamten Verkaufsprozess steht Ihnen ein fester Ansprechpartner zur Seite – und zwar der Chef! Sie können auf Ihren persönlichen Makler des Vertrauens und die Kompetenz von Immobilien Maier zählen.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Gerhard Maier



Beratung und Verkauf:

**Herr Gerhard Maier**  
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Pfarrkirchner Straße 17  
84364 Bad Birnbach

Tel. +49 (0) 85 63 - 97 88 43

[www.immobilienprofi-maier.de](http://www.immobilienprofi-maier.de)



Europas größtes Immobilienmagazin „**BELLEVUE**“ listet in seinem Jahrbuch **die 444 besten Makler und Bauträger weltweit** und Immobilien Maier wurde zum wiederholten Male in Folge ausgezeichnet.

Eine Aufnahme in diesen Kreis gilt in Branchenkreisen als Auszeichnung **für Professionalität, Marktkenntnis, Erfahrung, Seriosität, Angebotsvielfalt und vor allem den besten Service.**

**Ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie muss gut vorbereitet sein.** Mit unserem „Know-How“ ist Ihr Immobiliengeschäft in den besten Händen. Wir kümmern uns um einen reibungslosen Ablauf von der ersten Besichtigung bis zum Notartermin. Dafür wurden wir als „**BEST PROPERTY AGENTS**“ ausgezeichnet. Die Verleihung dieses Awards, ist für uns ein Ansporn, diese Position in den kommenden Jahren zu halten und auszubauen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Der Autor behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Wird nicht innerhalb von 5 Tagen unter Angabe der Informationsquelle schriftlich widersprochen, gilt das Objekt als dem Empfänger bisher unbekannt und von uns nachgewiesen.



## Sie haben eine **Immobilie zu verkaufen?**

Ich bin Ihr **unabhängiger** und **freier Fachmann** vor Ort!

Nutzen Sie den **aktuellen Immobilienboom**  
und machen Sie **das Beste aus Ihrem Eigentum!**

- || Mit einem **Profi**, der sich **vor Ort** auskennt.
- || Der **zahlreiche Interessenten** vorgemerkt hat und die **Seriosität** der Anfragen beurteilen kann.
- || Der Ihr Objekt nicht nur so einschätzt, wie es jetzt ist, sondern auch weiß, wie es werden könnte.
- || Der den **marktgerechten Preis** aufgrund von Lage, Objektart, Ausstattung und weiteren Merkmalen individuell und nicht automatisiert ermittelt.
- || Der Ihre Unterlagen so aufbereitet, dass sie echtes Interesse erzeugen und zu **konkreten Abschlüssen** führen.
- || Der Ihre **Immobilie inseriert** und die **Kosten** dafür **übernimmt**.
- || Der **alle Termine**, von den Besichtigungen bis zum Notar, für Sie **organisiert**.
- || Der für Sie mit Geld, Zeit und Energie in Vorleistung geht und **nur im Erfolgsfall honoriert** wird.
- || Der Ihnen **Diskretion** garantiert.

Lehnen Sie sich zurück,  
**wir machen das für Sie!**

Beratung und Verkauf:

**Herr Gerhard Maier**  
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Pfarrkirchner Straße 17  
84364 Bad Birnbach

Tel. +49 (0) 85 63 - 97 88 43

[www.immobilienvprofi-maier.de](http://www.immobilienvprofi-maier.de)

**Informieren Sie sich jetzt kostenfrei und unverbindlich!**



Europas größtes Immobilienmagazin

## BELLEVUE

listet in seinem Jahrbuch die  
444 besten Makler und Bauträger weltweit!

**BELLEVUE**  
Best Property Agents

14x in Folge



Wenn Sie auch sonst **zu einem Facharzt gehen**,  
warum dann nicht auch gleich zu einem perfekt ausgebildeten Immobilien-Experten?

### IVD-Mitglied – Kompetenz und Professionalität

Als Mitglied im IVD habe ich **Qualifikation und Wissen auf allen Gebieten** die zum Leistungsumfang gehören nachgewiesen.



### Studium zum Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Der Diplom-Immobilienwirt (DIA) genießt  
in der internationalen Immobilienwirtschaft  
**höchste Anerkennung und Akzeptanz.**



### Zertifizierte Qualitätsstandards

Garantierte und geprüfte Qualität. Einer der  
bundesweit ersten zertifizierten Makler nach der  
**Europannorm DIN EN 15733.**



„Wer aufhört, besser zu werden,  
hat aufgehört, gut zu sein.“

Richard Schmitz



Niederbayern



Like

**Verbraucherwiderrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen – Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246a § 2 Abs. 2 S. 2 EGBGB**

**Auftragnehmer (Makler)\***  
**Informiert**

**Auftraggeber (Kunde)**

**zum Maklerauftrag vom** (Datum) **zum Objekt/Objektnummer/Suchauftrag**

**Widerrufsbelehrung**

**Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.  
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

**Immobilien Maier, Dipl.-Immobilienwirt (DIA) Gerhard Maier, Pfarrkirchner Str. 17, D-84364 Bad Birnbach, Tel. 0 85 63 - 97 88 43, Fax. 0 85 63 - 97 88 46, info@immobilienprofi-maier.de**

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

**Muster-Widerrufsformular**

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

– **An Immobilien Maier, Dipl.-Immobilienwirt (DIA) Gerhard Maier, Pfarrkirchner Str. 17, D-84364 Bad Birnbach, Tel. 0 85 63 - 97 88 43, Fax. 0 85 63 - 97 88 46, info@immobilienprofi-maier.de:**

– Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

– Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

– Name des/der Verbraucher(s)

– Anschrift des/der Verbraucher(s)

– Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

– Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.



### Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

☐ ja ☐ nein

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB).

☐ ja ☐ nein

Ort, Datum und Unterschrift Auftraggeber

Seite 2/2

### Erläuterungen:

#### Der Maklervertrag im Fernabsatz

Fernabsatzverträge sind nach § 312c BGB Verträge, bei denen der Unternehmer oder eine in seinem Namen oder Auftrag handelnde Person und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und einen Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt.

Fernkommunikationsmittel im Sinne dieses Gesetzes sind alle Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrags eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, wie Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails, über den Mobilfunkdienst versendete Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedien.

#### Der Maklervertrag außerhalb von Geschäftsräumen

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind nach § 312b BGB insbesondere Verträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist. Zudem gibt es nach dem Gesetz noch weitere Konstellationen, in denen ein Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden können, etwa auf einem Ausflug. Diese Konstellationen sind bei einem Maklervertrag grundsätzlich nicht denkbar.



### Erklärungen des Verbrauchers:

Die Mustererklärungen des Verbrauchers (§§ 356 Abs. 4, 357 Abs. 8 BGB) sind nach dem Wortlaut sehr ähnlich, sie regeln jedoch zwei unterschiedliche Fälle. Die Erklärung nach § 357 Abs. 8 BGB regelt den Wertersatz, der für Leistungen des Maklers geschuldet werden könnte, die vor vollständiger Leistungserbringung (Nachweis und/oder Vermittlung) erbracht wurden. In der Widerrufsbelehrung wird über die Einzelheiten zum Wertersatz belehrt („*Haben Sie verlangt...*“). Die Erklärung nach § 356 Abs. 4 BGB regelt den Fall, dass der Makler seine Leistung innerhalb der Widerrufsfrist seine Leistung bereits vollständig erbracht hat.

### Weitere Informationspflichten

Nach Art. 246 a EGBGB sind weitere Informationspflichten zu erfüllen, damit die Widerrufsfrist beginnen kann (§ 312d Abs. 1 BGB). Hierzu zählen neben der Information über das Widerrufsrecht (diese muss nicht in Textform erfolgen) sowie den Angaben zur Identität des Unternehmers und ggfls. des Unternehmen, in dessen Auftrag der Unternehmer handelt, auch Angaben zum Gesamtpreis der Leistung einschließlich der Umsatzsteuer. Preisangaben im Exposé genügen grundsätzlich. Angaben zu akzeptierten Zahlungsmitteln sind nur erforderlich, wenn der Geschäftsverkehr auf der Website des Unternehmers erfolgt.

\* Der Auftragnehmer sollte so genau wie möglich erkennbar sein. Nach Art. 246a § 1 Abs. 1 EGBGB sollen *Name, Anschrift und, soweit verfügbar, Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse eingefügt werden (ggfls. Unternehmen, in dessen Auftrag gehandelt wird)*. Zudem empfehlen sich ggfls. weitere Angaben gemäß § 5 Telemediengesetz (TMG) zur Verfügung zu stellen. Diese weiteren Angaben können beispielsweise in der Fußzeile des Dokuments enthalten sein.