

EXPOSÉ

NEUER PREIS



ZU VERMIETEN

Haupthaus in Mehrfamilienhaus
am Starnberger See • 6 Zimmer • 191 m²

Nördliche Seestr. 18b • 82541 Münsing OT Ammerland

IMMOBILIEN
Petra
SCHWARTZ
www.immobilien-schwartz.de

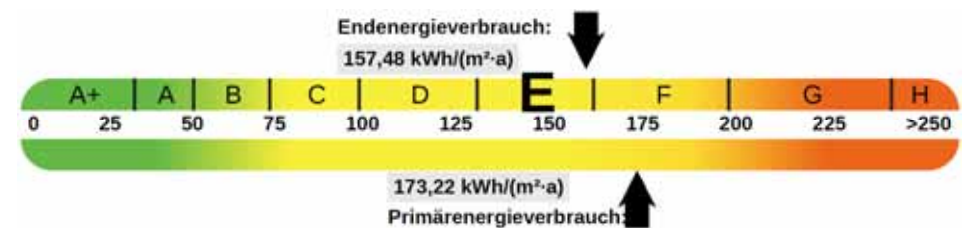
Titel	1
Inhaltsverzeichnis	2
Eckdaten und Energieausweis	3
Finanzieller Teil	4
Wohnflächenberechnung	5
Wohnlagenkarte Münsing-Aussenbereich	6
Grundrisse	7
Lage	15
Münsing im Internet	25
Nachbarschaftsdemographie	26
Bilder	27
Bilder – Innen	56
Bilder – Essen	65
Bilder – Küche	75
Bilder – Hauswirtschaft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

Lage	Nördliche Seestraße 18b 82541 Münsing OT Ammerland
Objektart	Haupthaus in Mehrfamilienhaus (mit bereits separat vermieteter Einliegerwohnung)
Zimmer Gesamt	6
Grundstücksfläche	ca. 1.060,00 m² (mit gesamtem Haus)
Wohnfläche Nutzfläche Freifläche (außen)	ca. 191,18 m² ca. 240,66 m² ca. 450,00 m² Freifläche (Garten, Baumbestand, Garage, Einfahrt, Zugang)
Baujahr	1972
Bauweise	Massivbauweise
Bezugstermin	sofort bzw. nach Absprache, aktuell leerstehend
Stellplätze	2 Stellplätze in Doppelgarage 1 Stellplatz vor Garage auf Grundstück
Geschosse	DG - Dachgeschoß EG - Erdgeschoß UG - Untergeschoß
Modernisierung	Heizung (1990) Böden (2024) Malerarbeiten (2024)

Energieausweis

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



Endenergiebedarf 157,48 kWh/(m²·a)

[Mobilfunk](#)
[Internet](#)
[TV](#)
[Kombi-Pakete](#)
[Glasfaser](#)
[Junge Leute](#)

Nördliche Seestr. 18 B, Münsing, 82541 Ammerland

✓ Gute Nachrichten! MagentaZuhause ist an Ihrer Adresse verfügbar!

100 MBit/s max. Download 40 MBit/s max. Upload	50 MBit/s max. Download 20 MBit/s max. Upload	16 MBit/s max. Download 2,4 MBit/s max. Upload
---	--	---

Aufstellung Kaltmiete und Nebenkosten (Betriebskosten)

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

Nettokaltmiete	3.790,00 €	monatlich
Nebenkosten (Betriebskosten)	657,30 €	monatlich
Gesamtmiete Warmmiete monatlich an den Vermieter	4.447,30 €	monatlich

Mietkaution (3 Nettokaltmieten)	11.370,00 €	
---------------------------------	-------------	--

Aufstellung der Nebenkosten (Betriebskosten)	ganzes Haus jährlich	Anteil Einliegerwohnung monatlich	Anteil Haupthaus monatlich
Grundsteuer (2025: 124,69 € Hebesatz 320%)	399,01 €	13,26 €	19,99 €
Wasser und Abwasser <small>Exakte Ermittlung durch eigene Wasserzähler</small>	1.000,00 €	33,23 €	50,10 €
Müllabfuhr 2x (80l Resteabfall, 120l Biotonne, 240l Papiertonne)	403,20 €	16,80 €	16,80 €
Schornsteinreinigung (Kaminkehrer) <small>Kachelofen/offener Kamin</small>	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 €
Gesamt ①	3.313,18 €	111,11 €	164,99 €
Variable Nebenkosten ② (alles ca. Werte)			
Heizöl (Heizung/Warmwasser) <small>geschätzter Verbrauch ca. 8.000 Liter p.a. Exakte Ermittlung durch Fa. Techem</small>	8.000,00 €	265,89 €	400,81 €
Wartung Heizung	200,00 €	6,65 €	10,02 €
Gebäudereinigung Ungezieferbekämpfung 0,16 € x 318 m ²	610,56 €	20,29 €	30,59 €
Dachrinnenreinigung ca. 46 m x ca. 4,00 €	184,00 €	6,11 €	9,22 €
Gartenpflege ca. 450 m ²	600,00 €	8,33 €	41,67 €
Gesamt ②	9.594,56 €	307,27 €	492,31 €
Gesamt Nebenkostenvorauszahlung ① + ② monatlich an Vermieter		418,38 €	657,30 €
Zur Information: mögliche Nebenkosten durch den Mieter zu tragen: (alles ca. Werte)			
Eigene Anmeldung und Abrechnung beim jeweiligen Betreiber			
Strom (4 Personen EFH, 3.800 kWh, Stadtwerke M) <small>Exakte Ermittlung durch eigenen Stromzähler</small>	1.308,00 €	109,00 €	43,47 €
Telefon / Internet (DSL 100 Mbit/s, Telekom) <small>Tip: Teilen Sie sich die Internet/Telefonkosten mit den Bewohnern der ELW</small>	575,40 €	23,98 €	23,98 €

Wohnflächenberechnung - m²

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

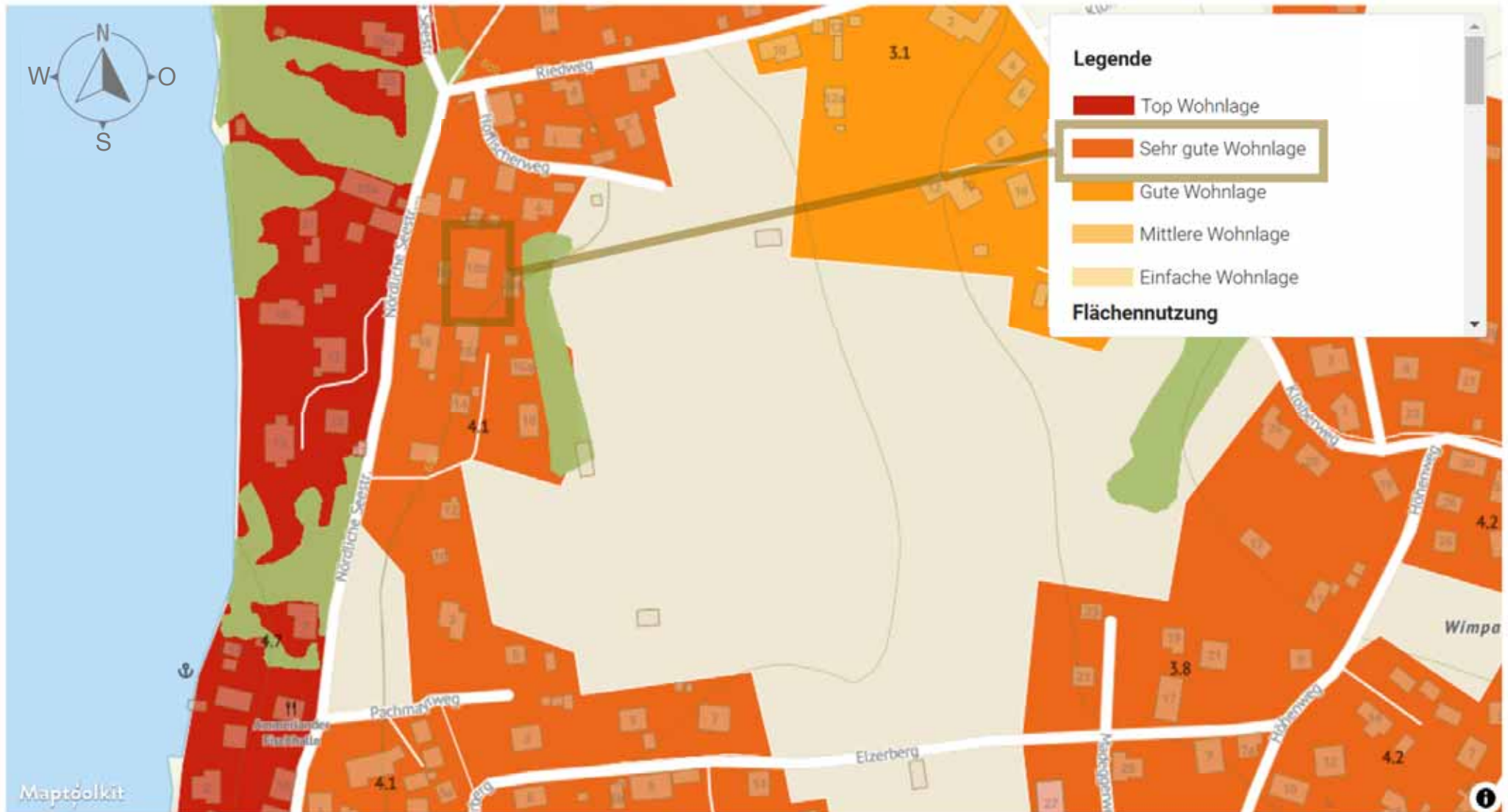
Haus EG+DG (+UG)		Wohnfläche nach WoFIV <small>Wohnflächenverordnung</small>	Nutzfläche (m ² -absolut) <small>ohne Garten</small>
Flur	– 8,22 + 0,52	8,74 m ²	8,74 m ²
Wohnen	– 33,05 – 2,87 – 0,75	29,43 m ²	29,43 m ²
Terrasse EG	– A/4	3,12 m ²	12,48 m ²
Essen	– 18,83 – Kachelofen 1,29 – Kamin 0,8	16,74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

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

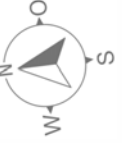
IMMOBILIEN PER SCHWARTZ



Grundrisse

Grundriss – Dachgeschoss

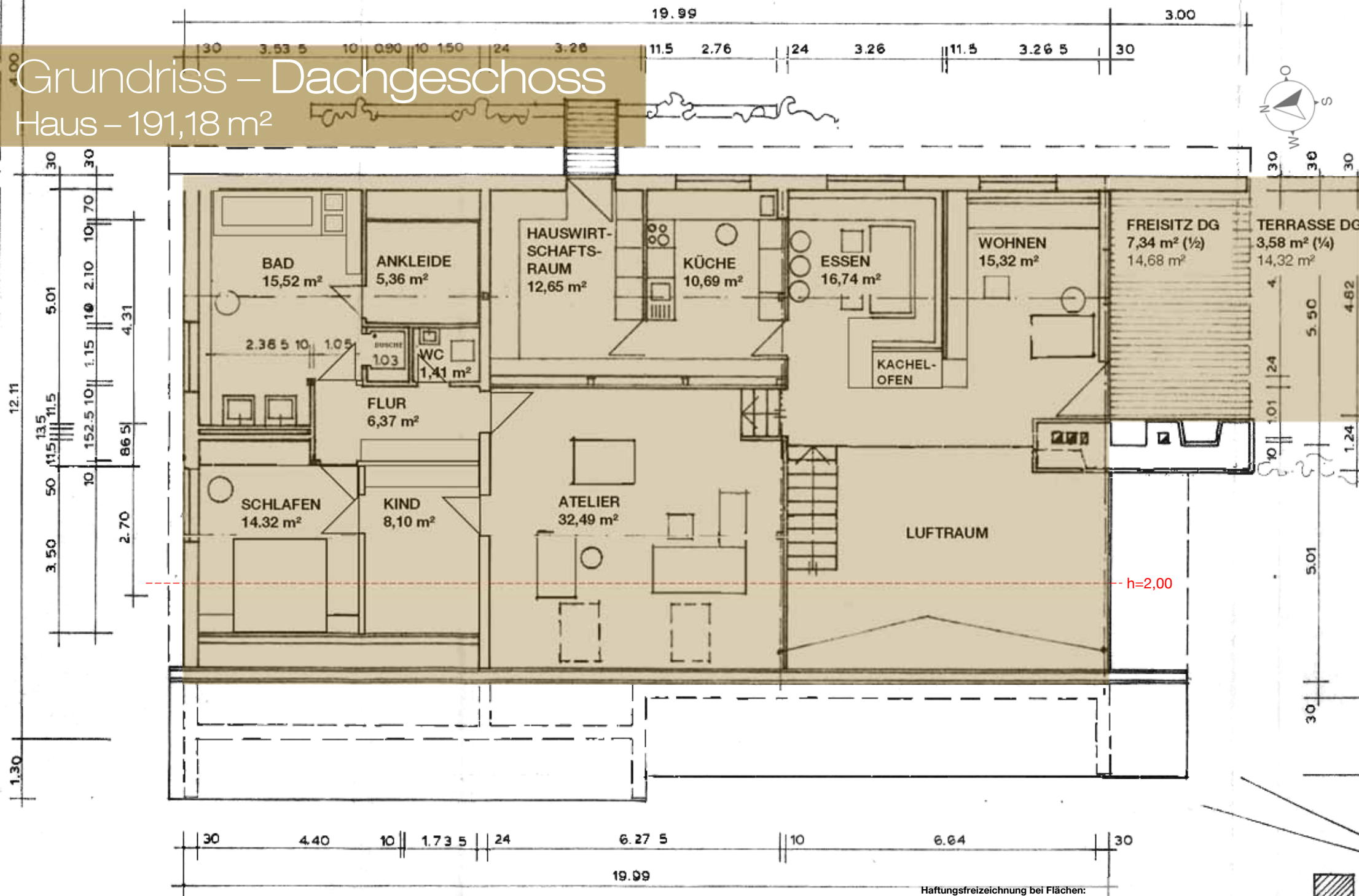
Haus – 191,18 m²



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

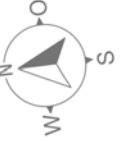
Haus – 191,18 m²



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 m²

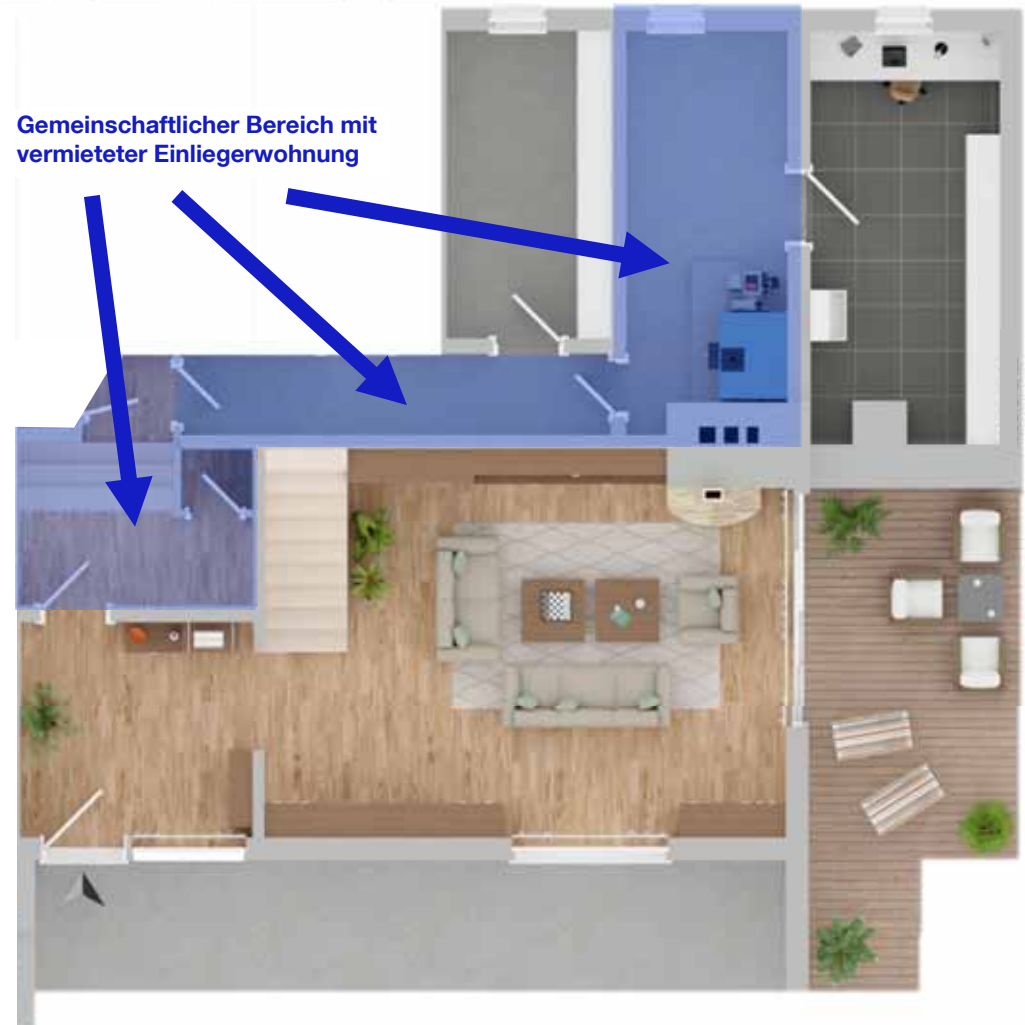
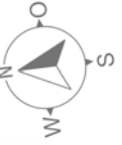


Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

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

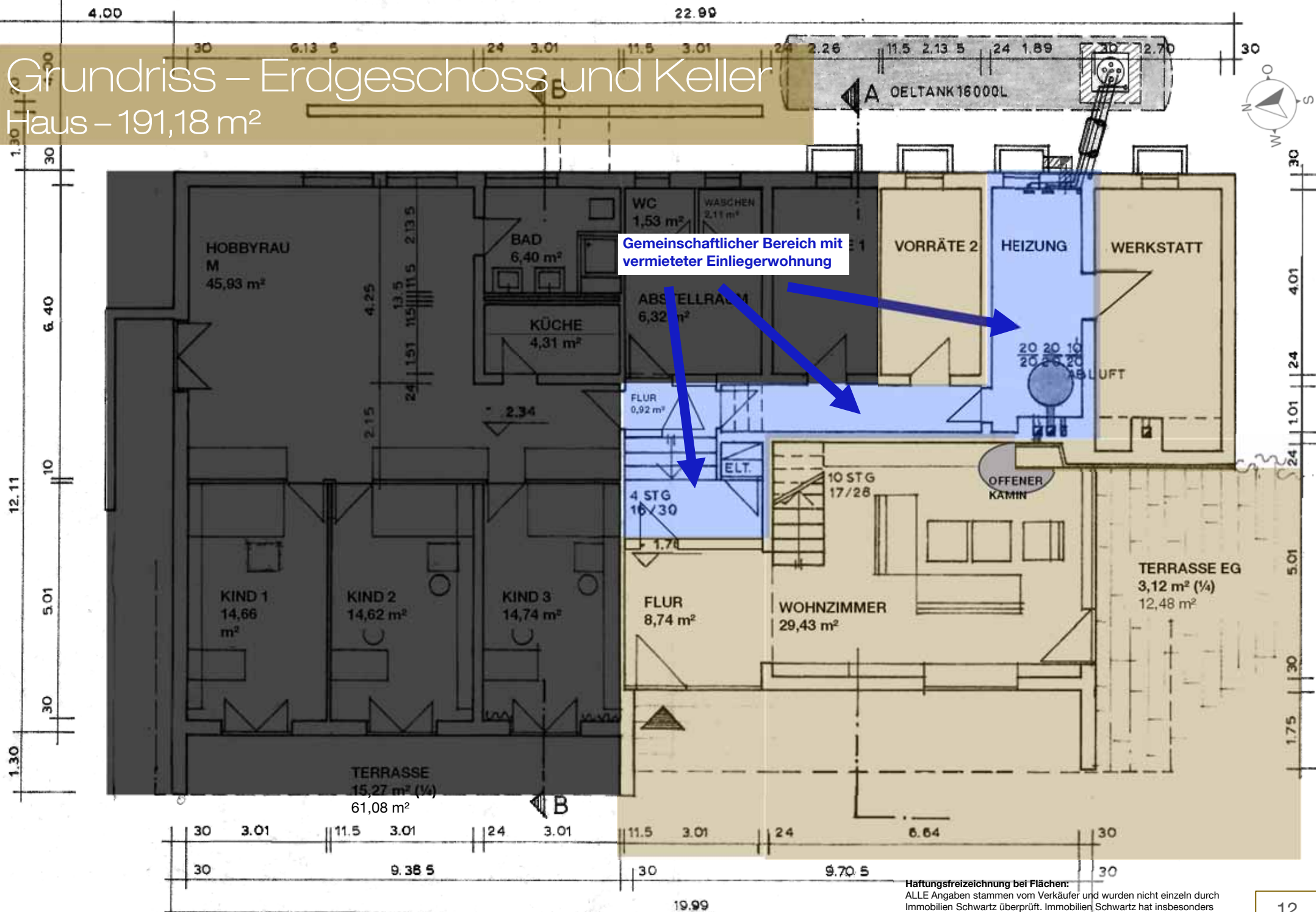
Haus – 191,18 m²



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.

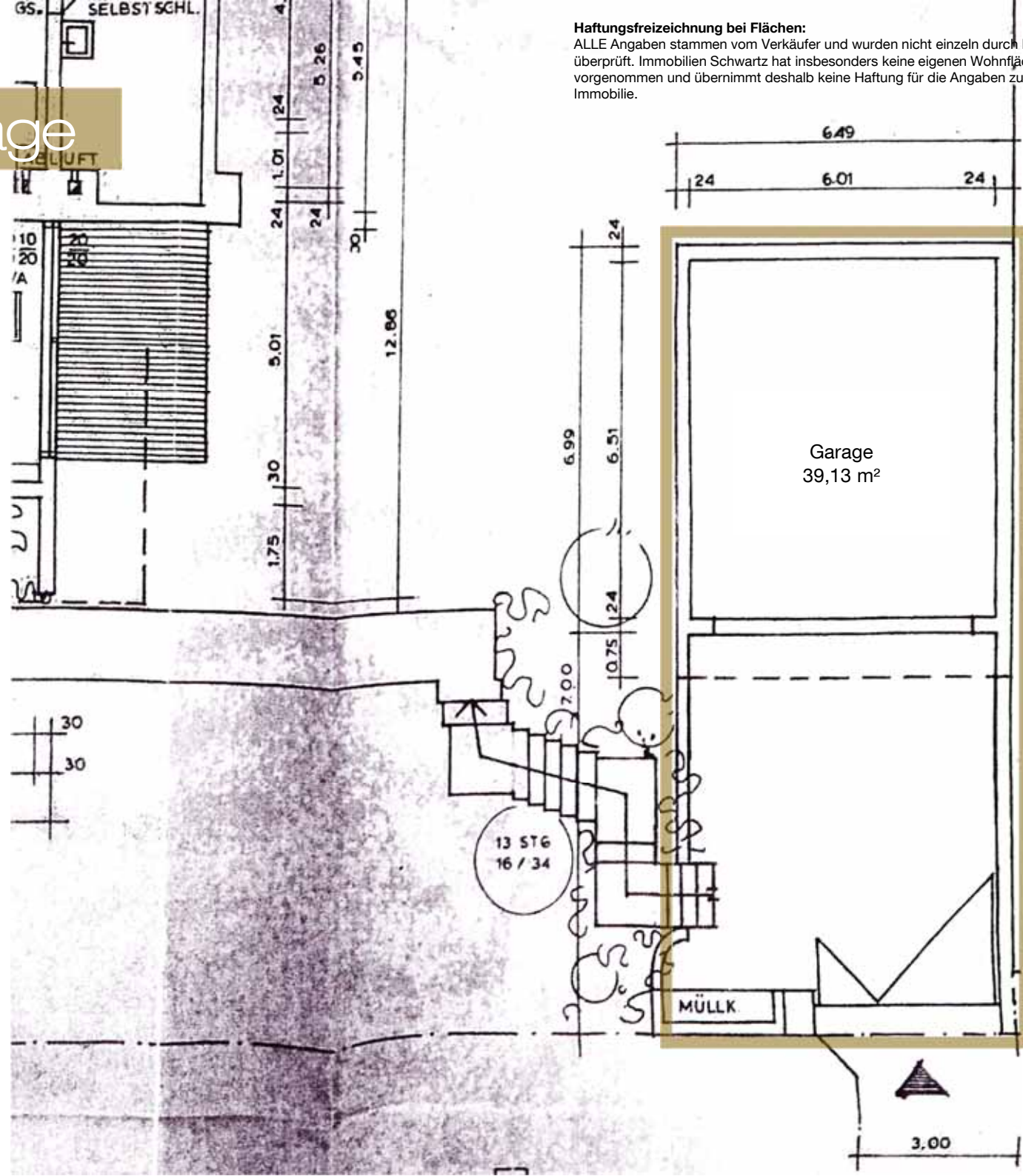
Grundriss – Erdgeschoss und Keller

Haus – 191,18 m²



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.

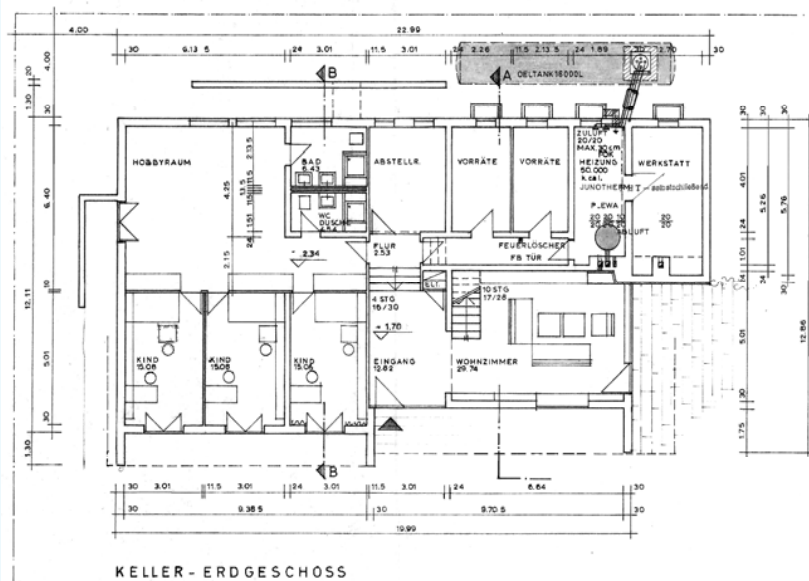
Grundriss Garage



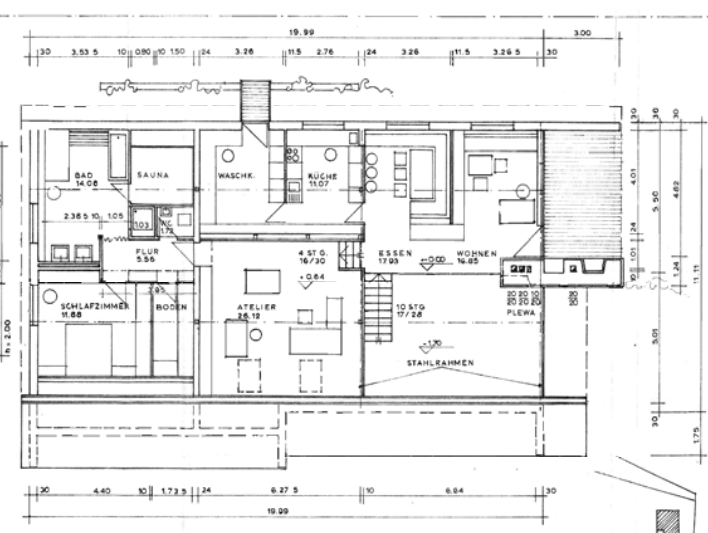
Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

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.

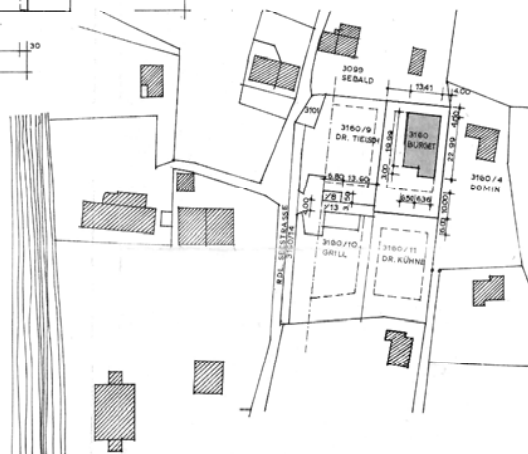




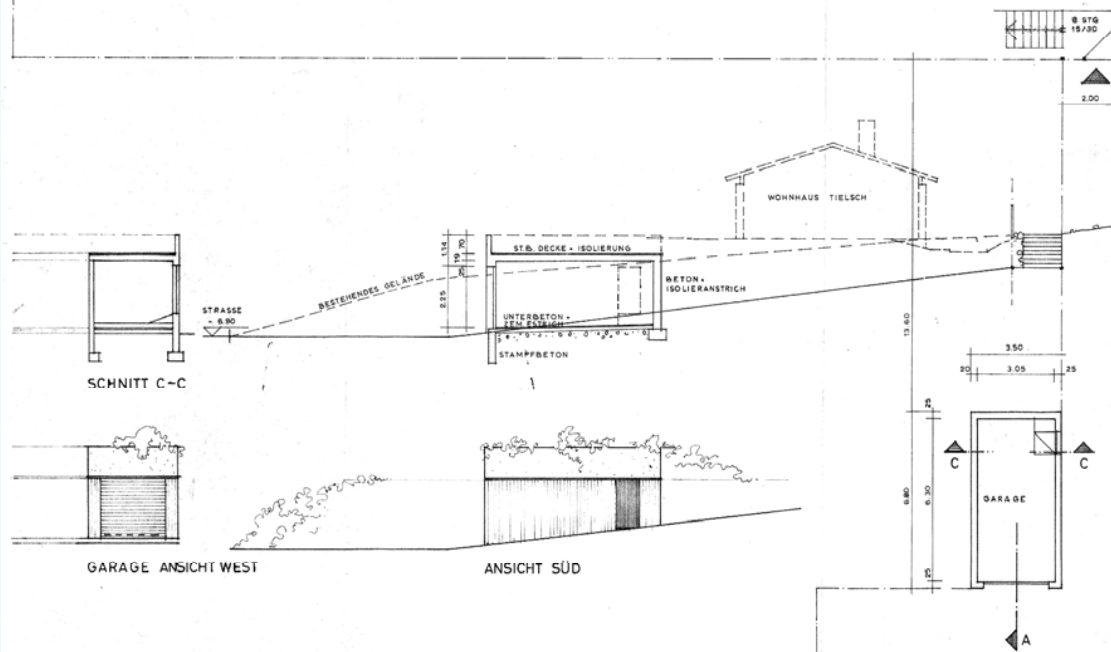
KELLER - ERDGESCHOSS



ERD - DACHGESCHOSS



LAGEPLAN M 1:1000



SCHNITT C-C

GARAGE ANSICHT WEST

ANSICHT SÜD

SCHNITT A-A

SCHNITT B-B

ALLE TRAGENDEN TEILE NACH STAT. BERECHNUNG

bautechnisch geprüft.
Die Tragfähigkeit ist nach den Anforderungen der DIN 1045 geprüft und bestätigt.
Wolfgang
Landesamt Bau-Tür
Gemeindeamt
F. U. Okt. 1972
Kraibitz

Einm. polen
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 *Jungel Sebald*
FLUR NR. 3160/4 DOMIN *Ecke Dossiere*
FLUR NR. 3160/11 DR. KÜHNE *f. Kühne*
FLUR NR. 3160/9 DR. TIELSCH *H. Tiel*
FLUR NR. 3160/10 GRILL *H. Grill*

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

MÜNCHEN IM MAI 1972
ARCHITEKT: *H. Jungel*

Planungsbüro
Fritz Ulrich
Erlangen + Buchhof
Tel. 24005

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.

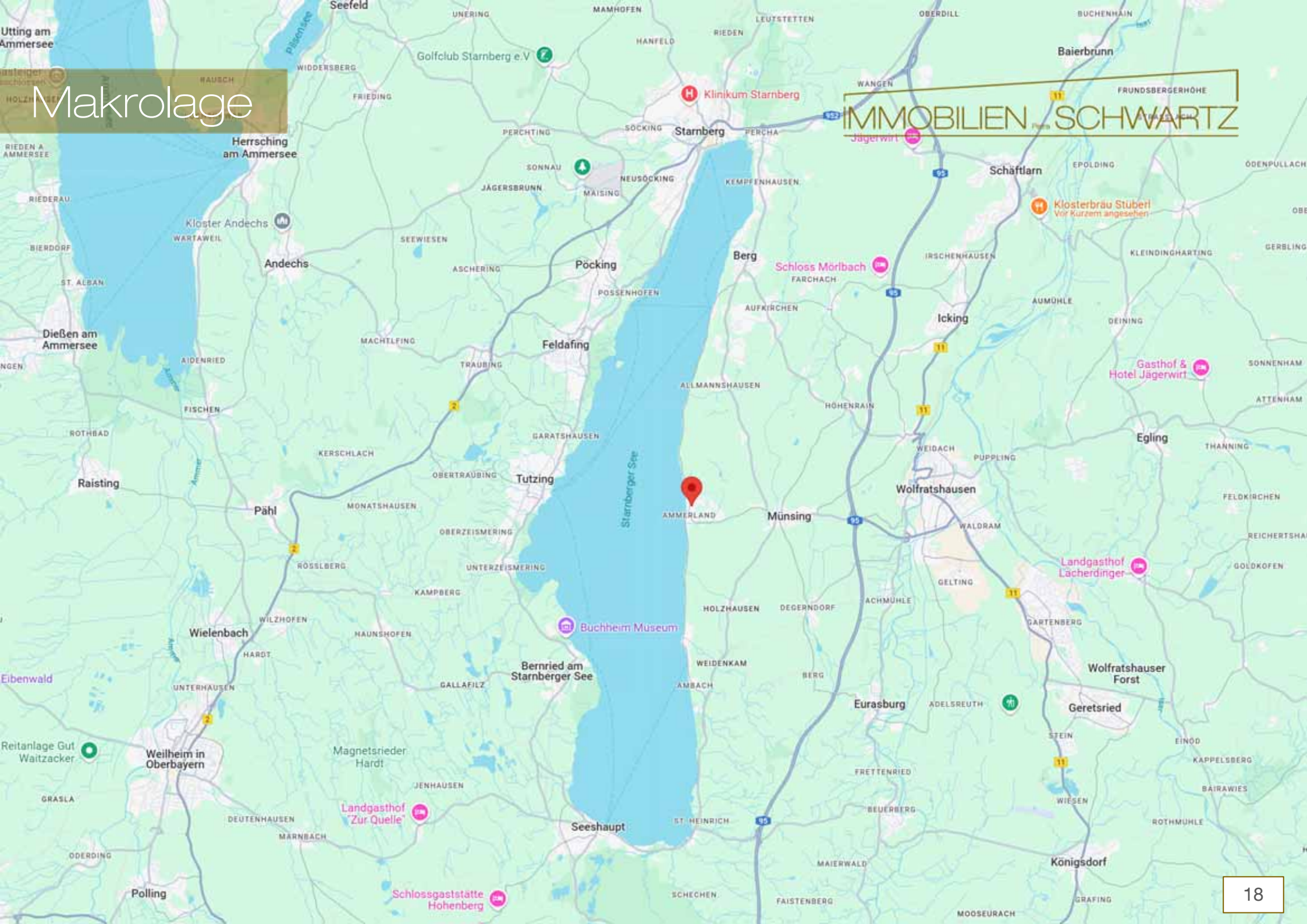
Infrastruktur

Umfassende Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen.

Utting am Ammersee

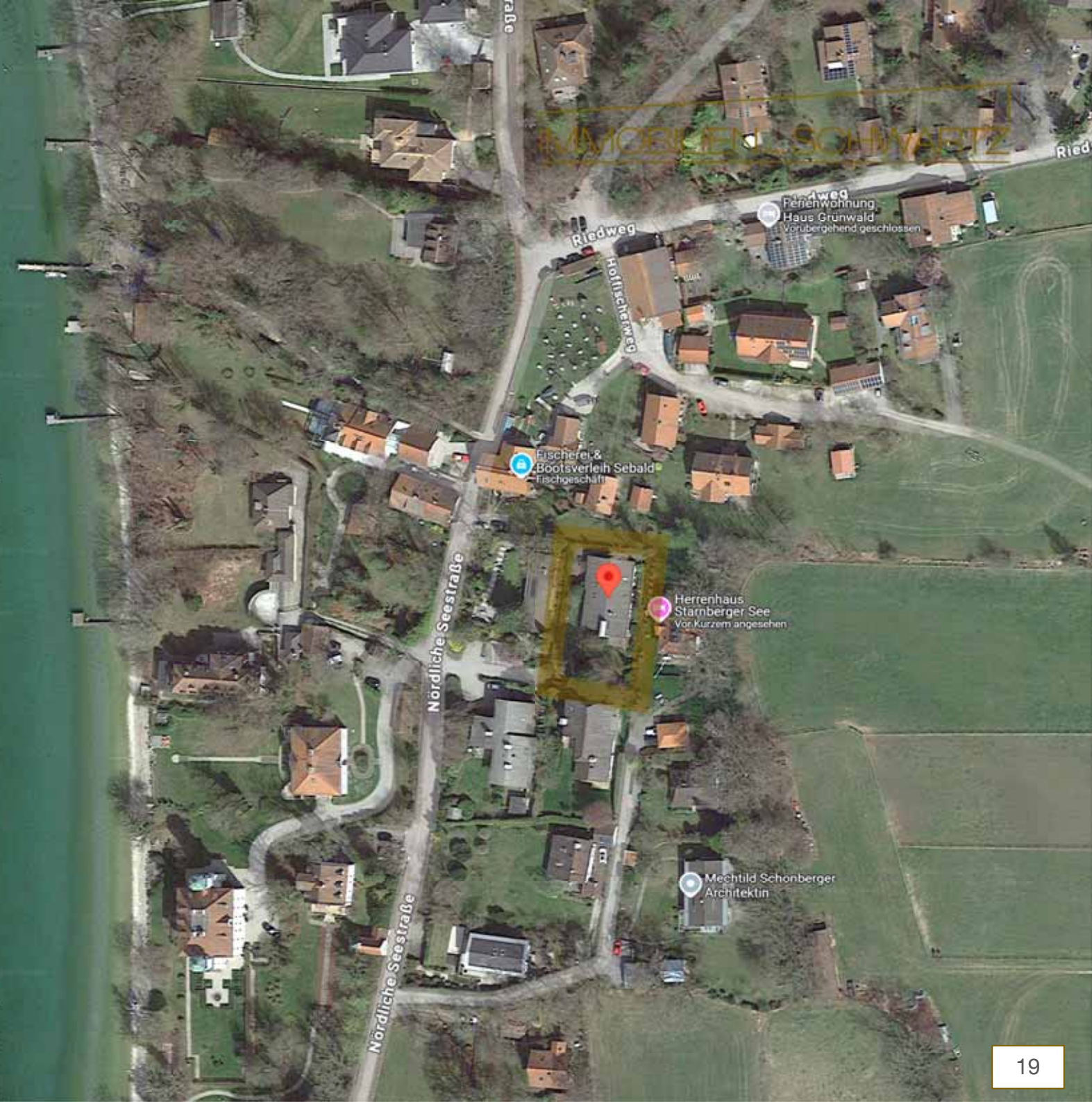
Makrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ



Mikrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ



IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ

Mikrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ

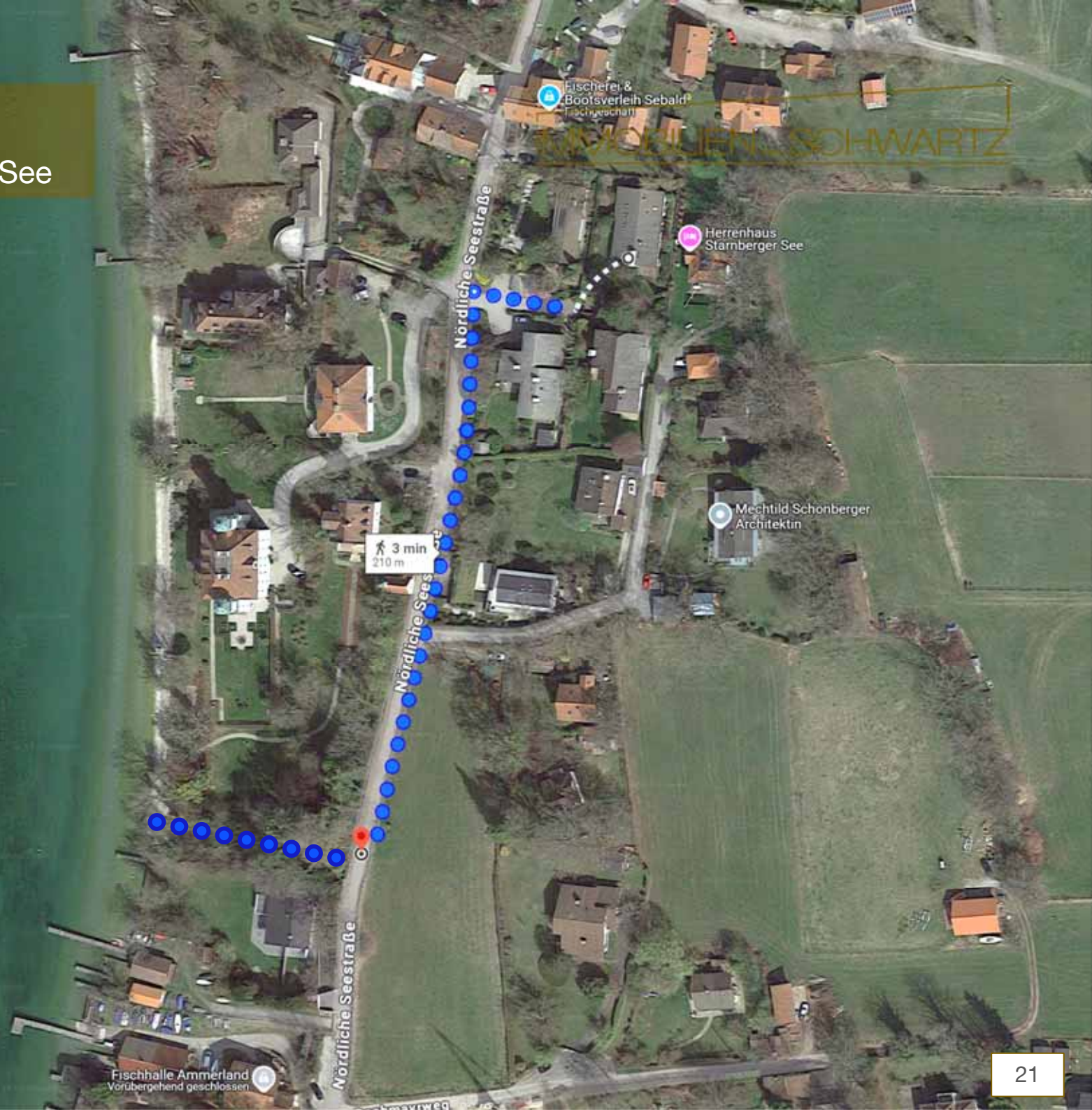


IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Highlight

Gemeindeeigener Zugang zum See

IMMOBILIEN
SCHWARTZ



Fischerei & Bootsverleih Sebold
Trachseecharn

IMMOBILIEN SCHWARTZ

Herrenhaus
Starnberger See

Mechtild Schonberger
Architektin

3 min
210 m

Fischhalle Ammerland
Vorübergehend geschlossen

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 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

IMMOBILIEN
SCHWARTZ

IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Highlight

Gemeindeeigener Zugang zum See

IMMOBILIEN_SCHWARTZ

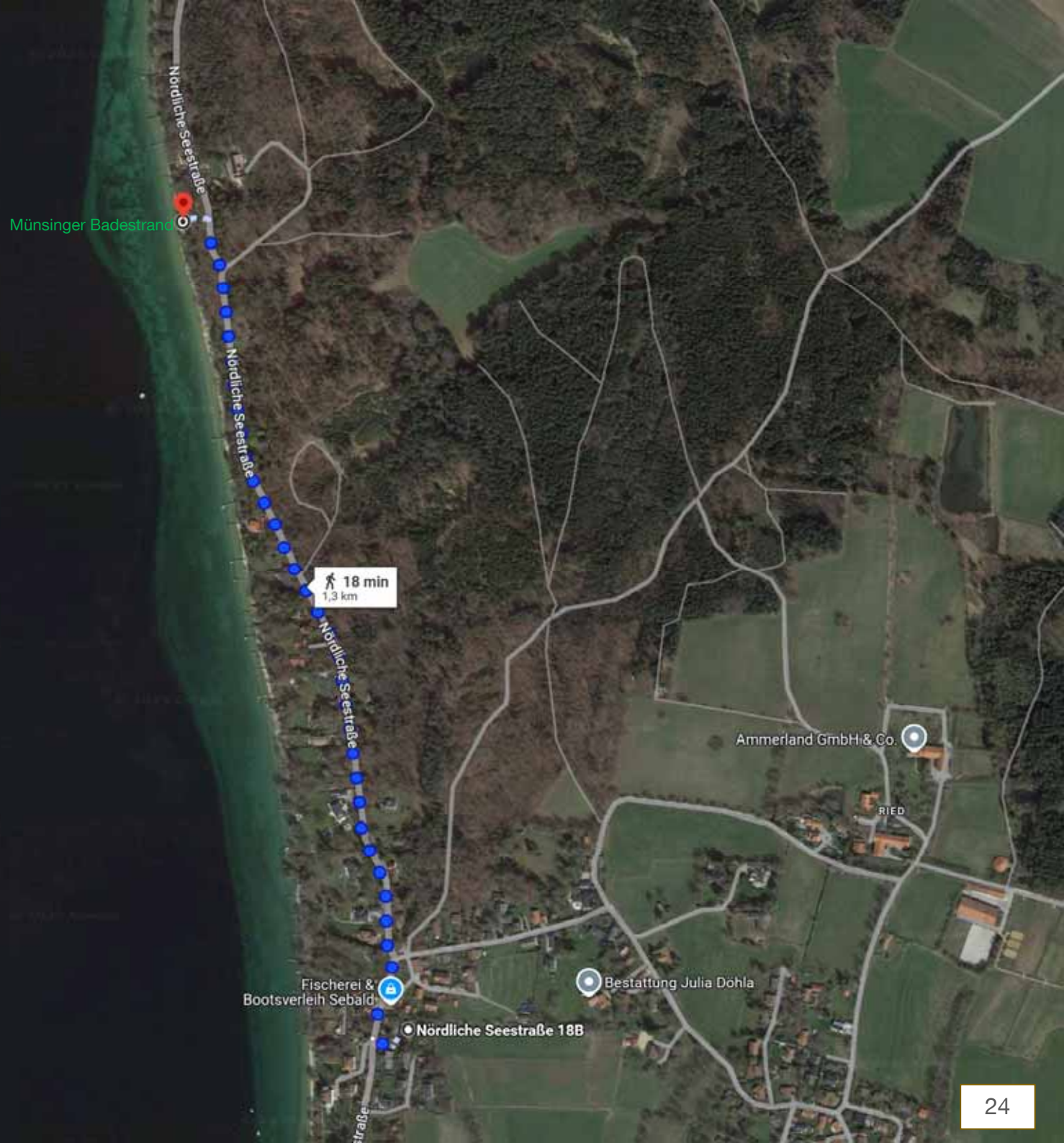
IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Highlight II

Münsinger Badestrand

Münsinger Badestrand

IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ



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

Münsing
Die Gemeinde am Blaudenbergsee

4 °C Digitaler Ortsplan WILLKOMMEN MÜNSING

UNSER MÜNSING | BÜRGERSERVICE & POLITIK | IN MÜNSING ZUHAUSE | MÜNSING ERLEBEN | ONLINE-TERMINBUCHUNG | SUCHE


Mitteilungsblatt | Schadensmelder | Tourismus in Münsing

Aktuelle Nachrichten und Bekanntmachungen


21.01.2025
Ramadama 2025

SERVICE
Mitteilungsblatt
Im Notfall
Schadensmelder

Nachbarschaftsdemographie



Beschreibung (pro km ²)	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 ² pro Kopf	unbekannt	45.3
Ø m ² 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 ³	10.78 g/m ³
Tage über Grenzwert (50 g/m ³)	1	0.14

Bilder

Bilder sagen mehr als 1000 Worte

Zufahrt

Nördliche Seestr. 18b

IMMOBILIEN
DIE
SCHWARTZ



Einfahrt – Klingel – Briefkasten - Garage



Abfalltonnen

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
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



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

Weg um Haus
Richtung Osten

IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Weg um Haus

Hintereingang zum Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN
FÜR
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



Wohnzimmer EG

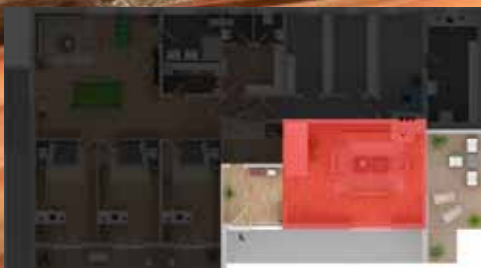
Treppe ins DG

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 PRO SCHWARTZ



Essen DG

IMMOBILIEN SCHWARTZ



Essen DG
mit Kachelofen

IMMOBILIEN SCHWARTZ



Essen DG

mit Einbauschränken mit Blick zur Küche



IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ

Essen DG

mit Kachelofen und Einbauschränke



Essen DG
Einbauschränk

IMMOBILIEN
mit
SCHWARTZ



Kachelofen



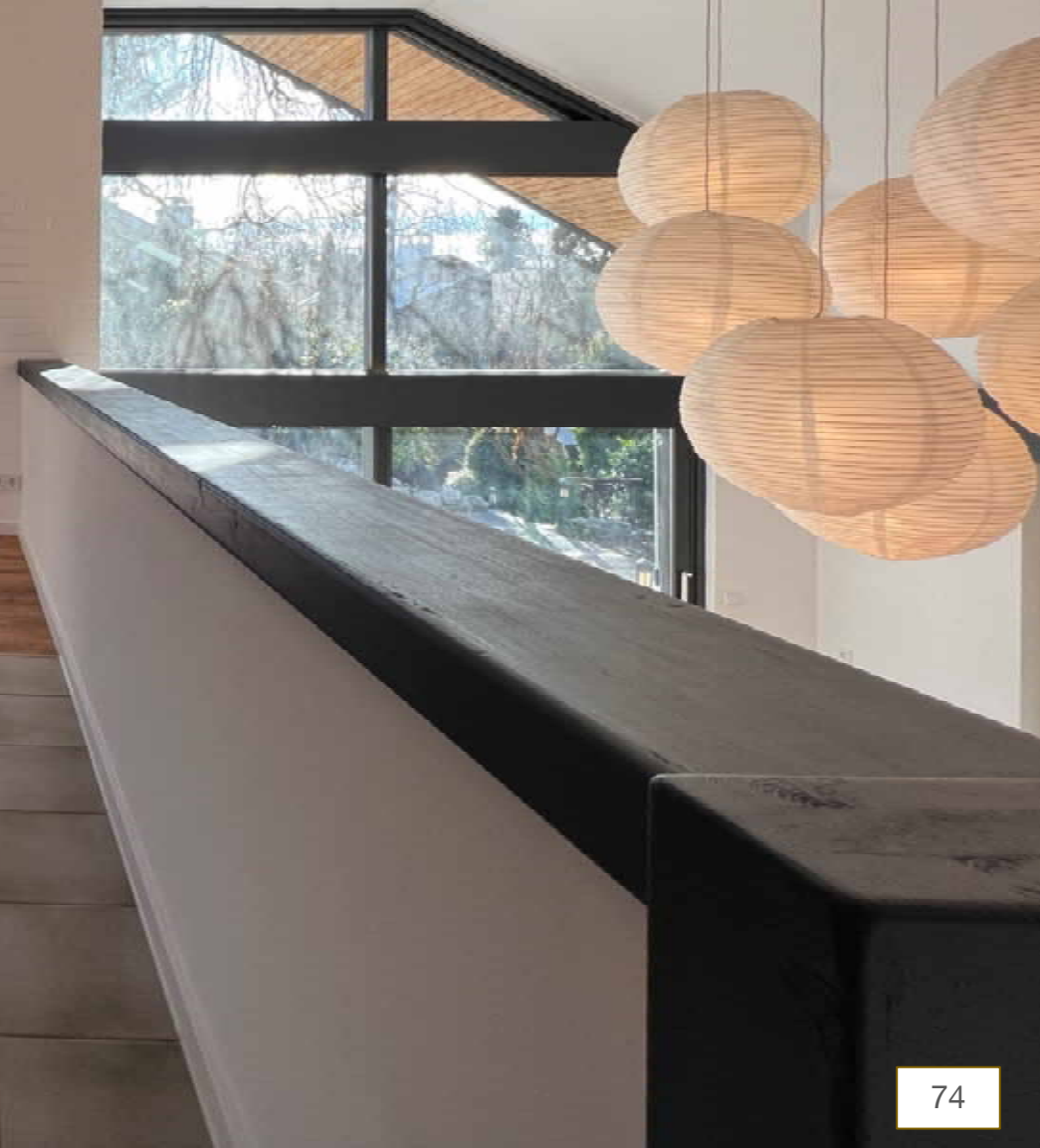
IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Treppe ins EG



IMMOBILIEN
von
SCHWARTZ

Weg zum Wohnen DG



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Küche



Küche

IMMOBILIEN_SCHWARTZ



Küche



IMMOBILIEN SCHWARTZ

Küche



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Küche



Küche



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Küche

IMMOBILIEN SCHWARTZ



Küche

IMMOBILIEN_SCHWARTZ





Hauswirtschaft

Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN
DIE
SCHWARTZ



Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ



Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN
DIE
SCHWARTZ



Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN SCHWARTZ



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN
SCHWARTZ



Hauswirtschaftsraum



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Wohnen OG

Wohnen DG

mit Zugang zum Freisitz/Terrasse



IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ

Wohnen DG mit Zugang zum Freisitz/Terrasse



IMMOBILIEN
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
DIE
SCHWARTZ



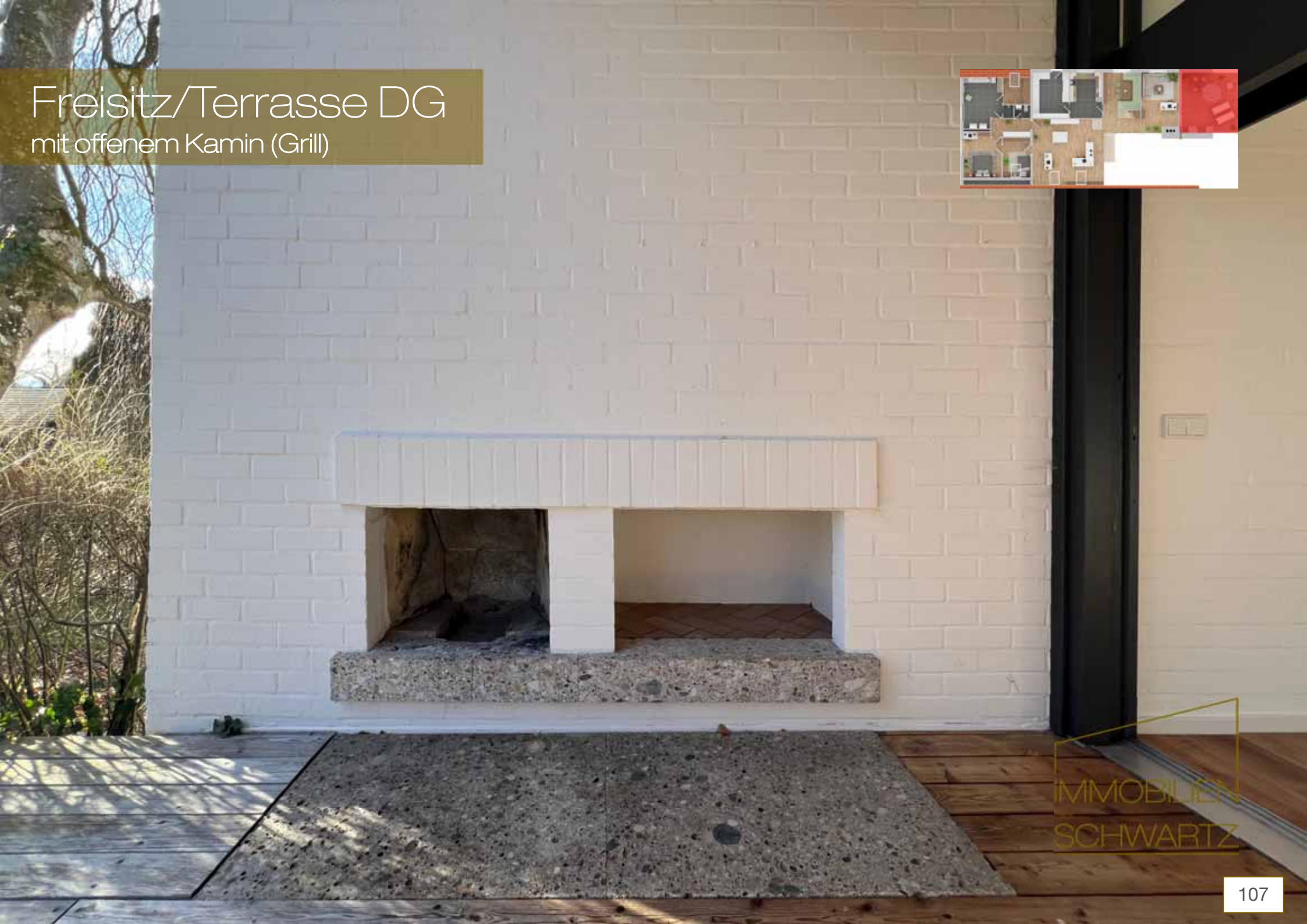
Freisitz/Terrasse DG

Blick in den Garten



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Freisitz/Terrasse DG mit offenem Kamin (Grill)



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Wohnen DG



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Wohnen DG



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

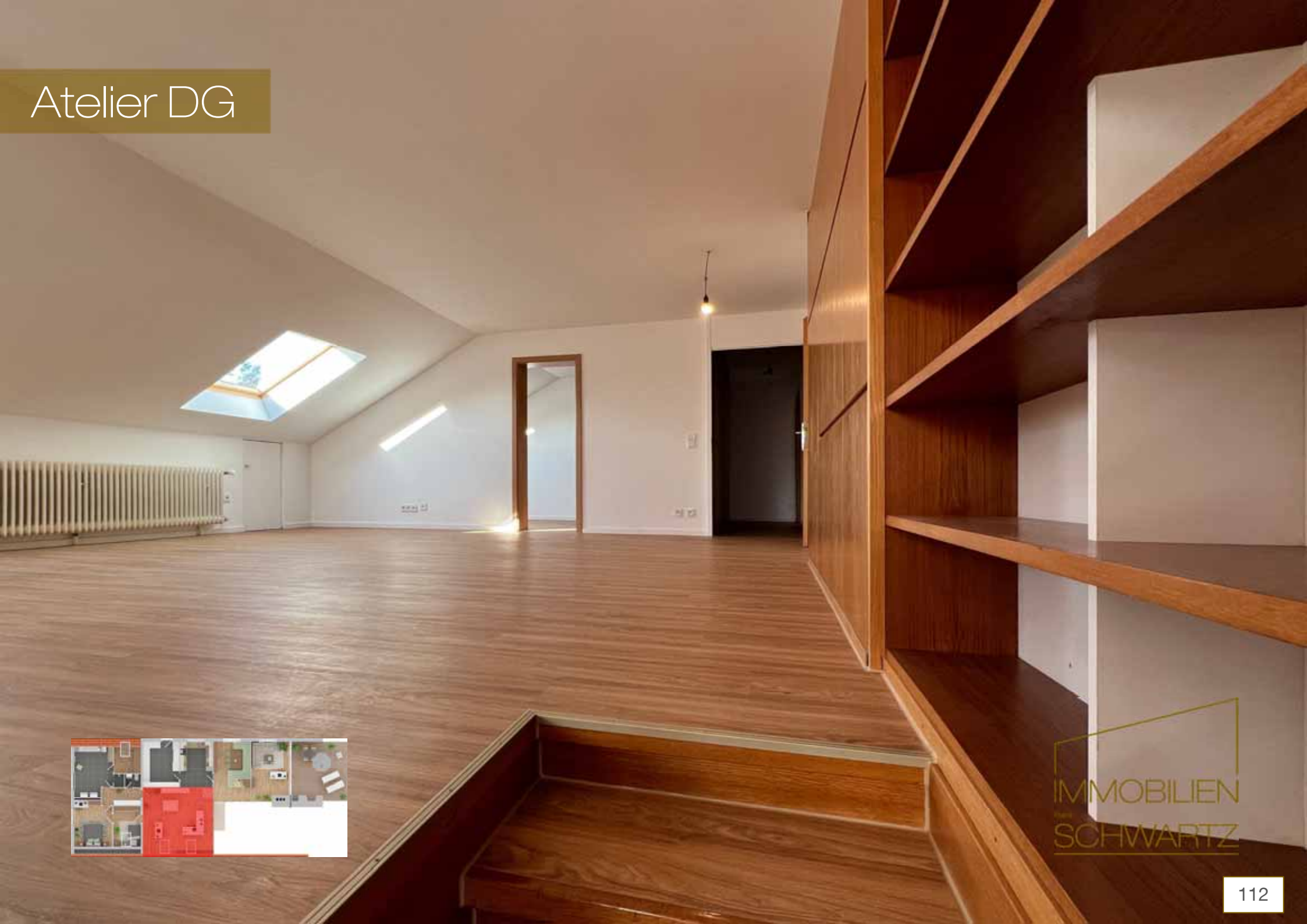
Blick vom Wohnen DG ins EG

IMMOBILIEN
-
SCHWARTZ



Atelier

Atelier DG



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Atelier DG



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Atelier DG
mit Einbauschränk/Regal

IMMOBILIEN AG SCHWARTZ



Atelier DG
mit Einbauschränk/Regal

IMMOBILIEN AG SCHWARTZ



Atelier DG
Kleiner Speicher





Atelier DG



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Atelier DG



Atelier DG



IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ

Atelier DG

Blick zum Starnberger See



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Atelier DG
Blick zum Starnberger See



IMMOBILIEN
von
SCHWARTZ

Atelier DG
mit Einbauschränk/Regal

IMMOBILIEN AG SCHWARTZ



Atelier DG

Blick vom Atelier ins Wohnzimmer EG



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

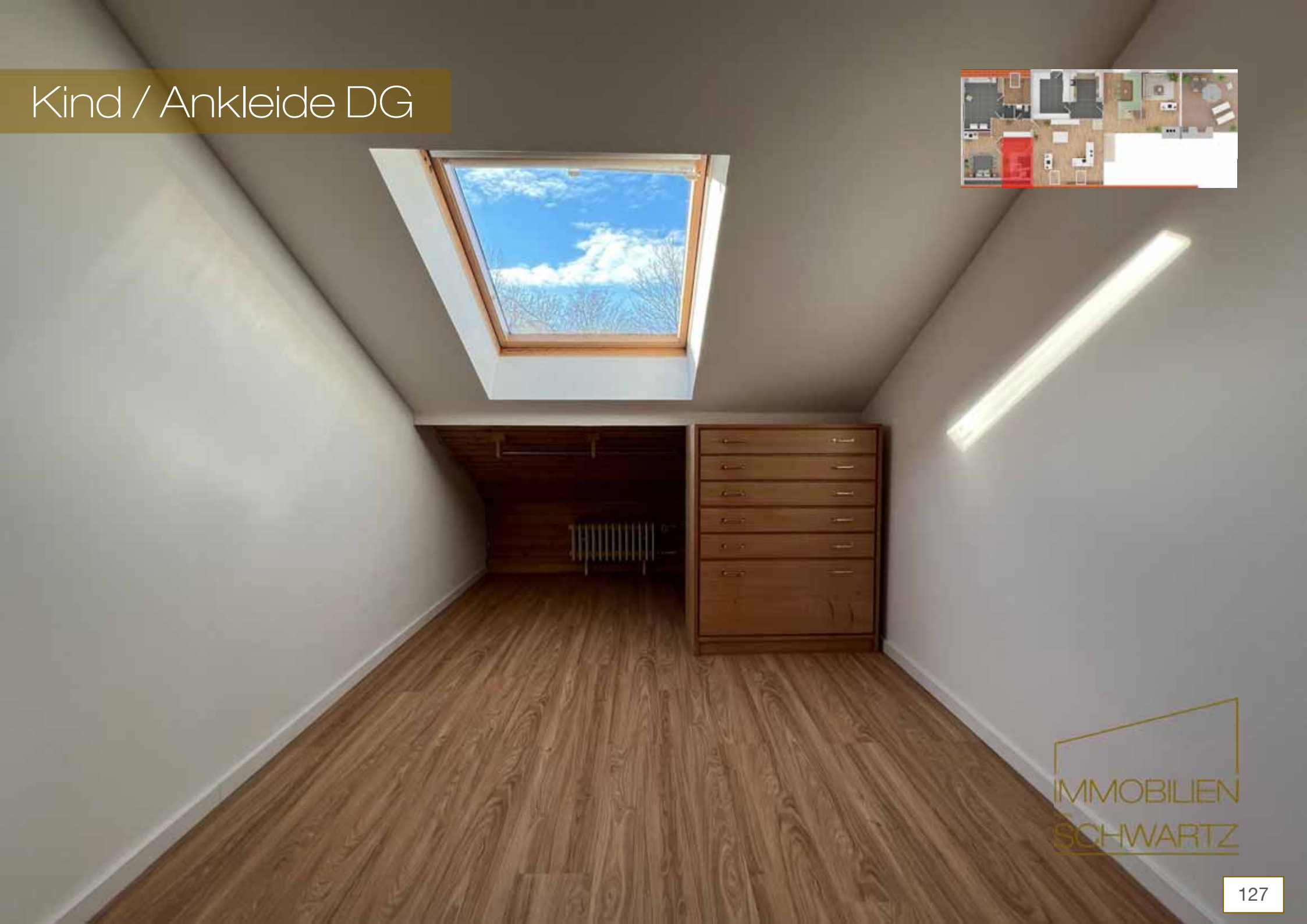
Kind / Ankleide

Kind / Ankleide DG

IMMOBILIEN_SCHWARTZ



Kind / Ankleide DG



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Kind / Ankleide DG

IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ



Kind / Ankleide DG

IMMOBILIEN
SCHWARTZ



Kind / Ankleide DG



IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ

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



IMMOBILIEN
Schwarz
SCHWARTZ

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



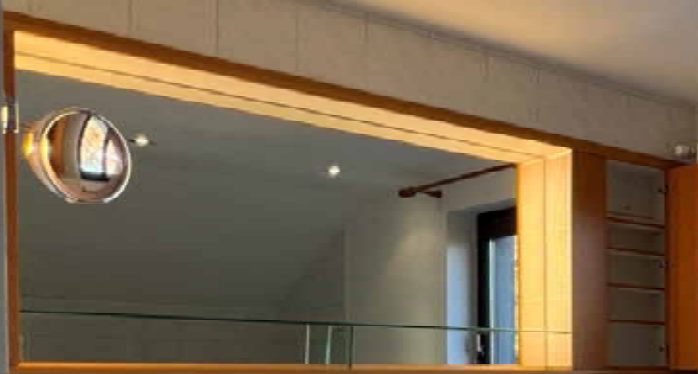
IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Bad DG



IMMOBILIEN
vON
SCHWARTZ

Bad DG



IMMOBILIEN
-
SCHWARTZ

Bad DG



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Bad DG



IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ

Bad DG



IMMOBILIEN
mit
SCHWARTZ

Bad DG

IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ



Ankleide

Ankleidezimmer DG

Zugang vom Bad



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
Schwarz
SCHWARTZ

WC

WC DG



IMMOBILIEN
Schwarz
SCHWARTZ



Luftaufnahmen

Mikrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN
Schwartz
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN
-
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN AG SCHWARTZ

Luftbild

IMMOBILIEN
mit
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ

Keller

Flur zur Einliegerwohnung/Keller und Hauselektrik

Gemeinschaftlicher Bereich

Einliegerwohnung

Keller

Hauselektrik



IMMOBILIEN
Schwarz
SCHWARTZ

Keller

Gemeinschaftlicher Bereich

IMMOBILIEN
SCHWARTZ



Vorräte

Keller (Vorräte 2)



Vorräte

Keller (Vorräte 2)



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Heizungsraum

Keller

Gemeinschaftlicher Bereich

IMMOBILIEN
SCHWARTZ



Heizungsraum
Keller
Gemeinschaftlicher Bereich



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

ANLAGE ÜBERPRÜFT
auf
● Umweltschutz
● Energieeinsparung

Durch
Klaus D. ~~Wolfram~~ **Huber**
Bezirksamtsreferent
Linsenhofen 11a
82547 Euringburg
Tel. 0 81 79 / 94 79 31 Fax 0 81 79 / 94 79 32

Meisterbetrieb
Willi Urban
Sanitär Installation und Heizungsbau

Röntgenstr. 13
82239 Aumhausen
Tel. 08151 / 88 48 8
Fax 08151 / 87 23 28
Mobil 0172 / 88 28 288

Handwritten notes on a small piece of paper, possibly a receipt or invoice, with some illegible text.

Meisterbetrieb
Willi Urban
Sanitär Installation und Heizungsbau

Röntgenstr. 13
82239 Aumhausen
Tel. 08151 / 88 48 8
Fax 08151 / 87 23 28
Mobil 0172 / 88 28 288

Handwritten notes and a small form with fields for phone numbers and technical details.

Handwritten: 080417927490
Handwritten: 01706425930

Or - Gas - Solar - BHKW - Holz - Heizsysteme

Datum: 27.04
Leistung: 23 KW

Maßprotokoll Öl Gas

CO ₂ (%)	CO (%)	Rußwert	CO ₂ (mg/KWh)
22.2	2.0	0.2	

Abgaswerte: Rauchtemperatur 265, Sauerstoff 2.0, Wasserdampf 2.6

Druck: NO_x, Luftdruck, Drahtdruck, Druck: B

Bemerkung: Hinweis auf die Heizungsanlage

Siegfried Kirschbauer
Werkstattmeister

Am Wirtshaus 17
82239 Euringburg
Tel. 08151 / 88 48 8
www.siegfriedkirschbauer.de

www.boerger-service.de • kontakt@boerger-service.de

boerger Tankservice

... wir tun alles für Ihren Heizöltank

- Tankreinigung - Abschichtungen
- Tankservice - Aufhängungsarbeiten
- Sanitärarbeiten - Sachverständigen-Prüfungen
- Boilerwartungen

Riesenhofstraße 11b • 80009 München
Telefon 089 357 25-0

nächste Tankreinigung: 28.08.2020

Order form for a boiler service, including fields for name, address, and technical specifications.

Order: Heizung Service
Kundennummer: 13
Kundenname: 08171-83400
Kundenadresse: willi-urban@t-online.de

Leistungsbeschreibung:
Leistungsbeschreibung: 62119446/0
Firmware Version: 1.06.0212
Software Version: 11.6.0.10413
Letzter Service: 02.11.20

WIK: 11086211944601132

ADRESSE
CUBA7106

Brennstoff: Heizöl EL
B-See: 3.0 %
CO₂-max: 11.4 %

Hersteller: 18.10.21.94.03

Temperaturwerte:
100.0 °C a7
12.10 % DB₁
7.4 % gA
0.21 % s
4.3 % s
8 ppm CO
-8.5 Pa Z₁₄
8 ppm O₂max
81.8 % H₂
18.3 % O₂
40.4 °C a7b

VI 5104486

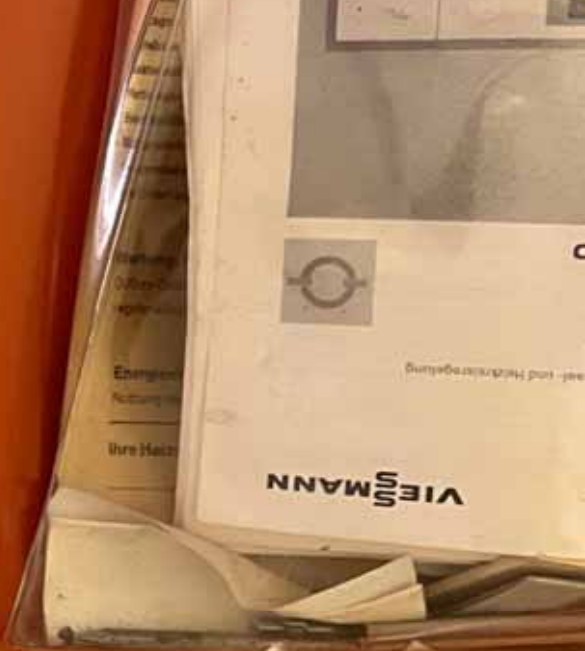
Tankanlage
geprüft
nach **AWsV**

geprüft am: 02.11.2019

durch Sachverständigen:

0800-8265110

Nächste Prüfung
Datum: 2025



Heizungsraum
Keller
Gemeinschaftlicher Bereich

Werkstatt
Keller

IMMOBILIEN_SCHWARTZ



Werkstatt Keller



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Werkstatt
Keller

IMMOBILIEN
VON
SCHWARTZ



Werkstatt Keller



IMMOBILIEN
SCHWARTZ

Werkstatt Keller



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

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

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)



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

Warum brauche ich eine Bewerbermappe?

Deine Bewerbermappe clever von der Steuer absetzen. So sparst du bares Geld bei deinem Umzug!

<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/>

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
Registernummer: **D-W-155-VT6L-57**

Aufsichtsbehörde:

IHK München + Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München, www.ihk-muenchen.de