

EXPOSÉ

NEUER PREIS



ZU VERMIETEN

Haupthaus in Mehrfamilienhaus  
am Starnberger See • 6 Zimmer • 191 m<sup>2</sup>

Nördliche Seestr. 18b • 82541 Münsing OT Ammerland

IMMOBILIEN  
Petra  
SCHWARTZ  
[www.immobilien-schwartz.de](http://www.immobilien-schwartz.de)

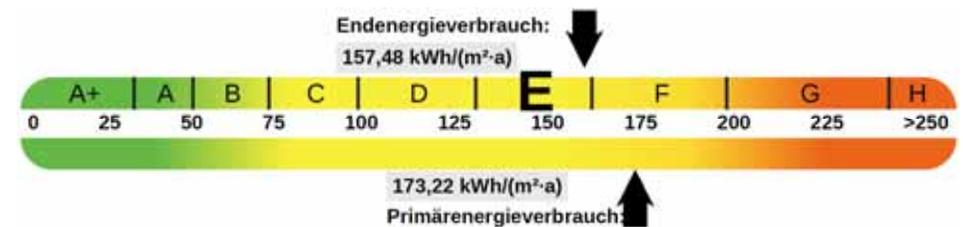
<b>Titel</b>	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Eckdaten und Energieausweis</b>	<b>3</b>
<b>Finanzieller Teil</b>	<b>4</b>
<b>Wohnflächenberechnung</b>	<b>5</b>
<b>Wohnlagenkarte Münsing-Aussenbereich</b>	<b>6</b>
<b>Grundrisse</b>	<b>7</b>
<b>Lage</b>	<b>15</b>
<b>Münsing im Internet</b>	<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
<b>Weiteres Vorgehen bei Mietinteresse</b>	<b>187</b>
<b>Kontakt</b>	<b>189</b>

Lage	<b>Nördliche Seestraße 18b 82541 Münsing OT Ammerland</b>
Objektart	<b>Haupthaus in Mehrfamilienhaus</b> (mit bereits separat vermieteter Einliegerwohnung)
Zimmer Gesamt	<b>6</b>
Grundstücksfläche	<b>ca. 1.060,00 m<sup>2</sup></b> (mit gesamtem Haus)
Wohnfläche Nutzfläche Freifläche (außen)	<b>ca. 191,18 m<sup>2</sup></b> <b>ca. 240,66 m<sup>2</sup></b> <b>ca. 450,00 m<sup>2</sup> Freifläche</b> (Garten, Baumbestand, Garage, Einfahrt, Zugang)
Baujahr	<b>1972</b>
Bauweise	<b>Massivbauweise</b>
Bezugstermin	sofort bzw. nach Absprache, aktuell leerstehend
Stellplätze	<b>2 Stellplätze in Doppelgarage 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/(m<sup>2</sup>·a)

Mobilfunk Internet TV Kombi-Pakete Glasfaser Junge Leute

Nördliche Seestr. 18 B, Münsing, 82541 Ammerland

✓ Gute Nachrichten! MagentaZuhause ist an Ihrer Adresse verfügbar!

<b>100 MBit/s</b> max. Download 40 MBit/s max. Upload	<b>50 MBit/s</b> max. Download 20 MBit/s max. Upload	<b>16 MBit/s</b> 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
<b>Gesamtmiete Warmmiete</b> monatlich an den Vermieter	<b>4.447,30 €</b>	<b>monatlich</b>

<b>Mietkaution (3 Nettokaltmieten)</b>	<b>11.370,00 €</b>	
--	--------------------	--

<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 - m<sup>2</sup>

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

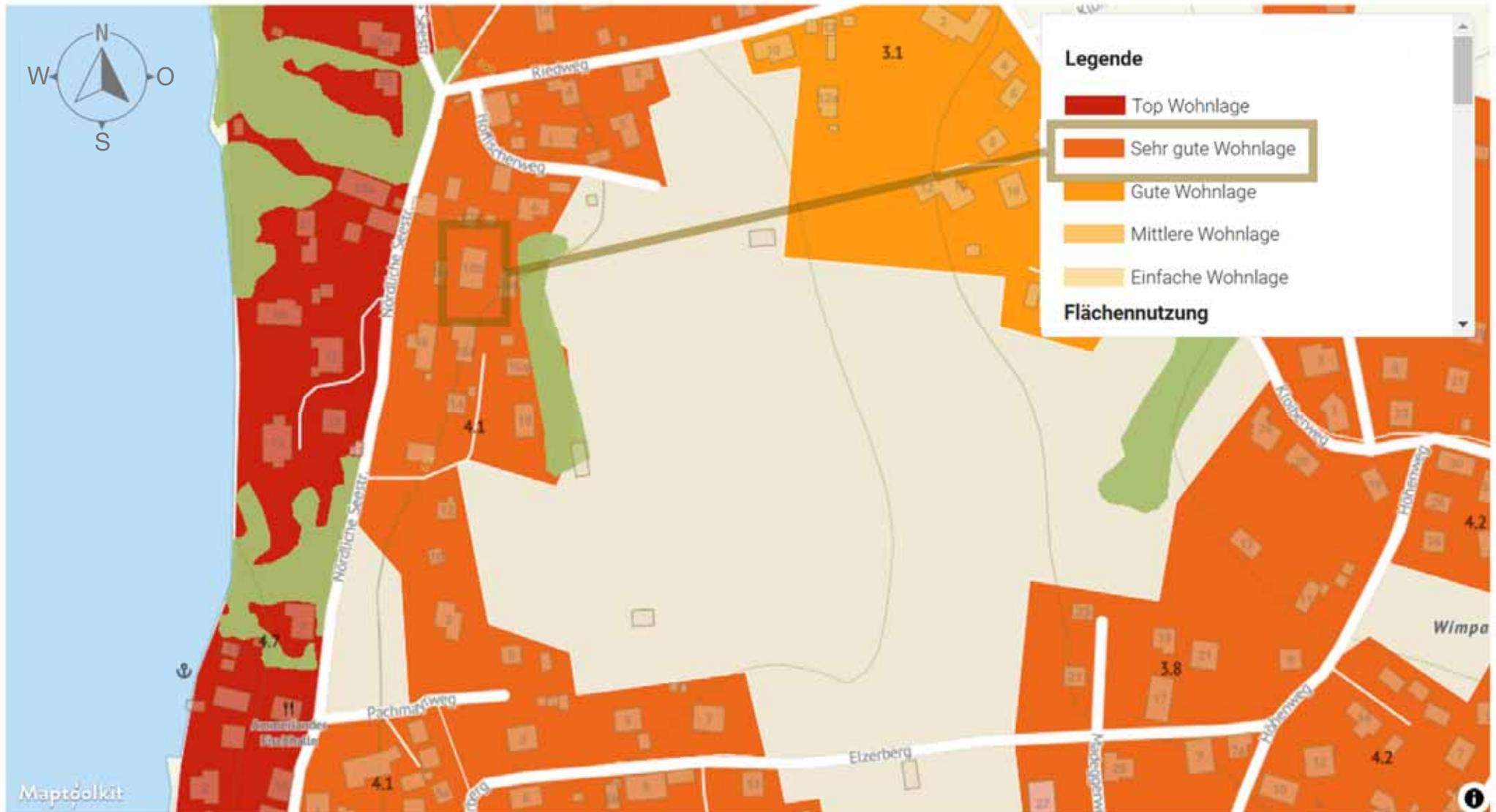
Haus EG+DG (+UG)		Wohnfläche nach WoFIV <small>Wohnflächenverordnung</small>	Nutzfläche (m <sup>2</sup> -absolut) <small>ohne Garten</small>
Flur	– 8,22 + 0,52	8,74 m <sup>2</sup>	8,74 m <sup>2</sup>
Wohnen	– 33,05 – 2,87 – 0,75	29,43 m <sup>2</sup>	29,43 m <sup>2</sup>
Terrasse EG	– A/4	3,12 m <sup>2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

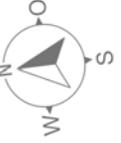
IMMOBILIEN PER SCHWARTZ



# Grundrisse

# Grundriss – Dachgeschoss

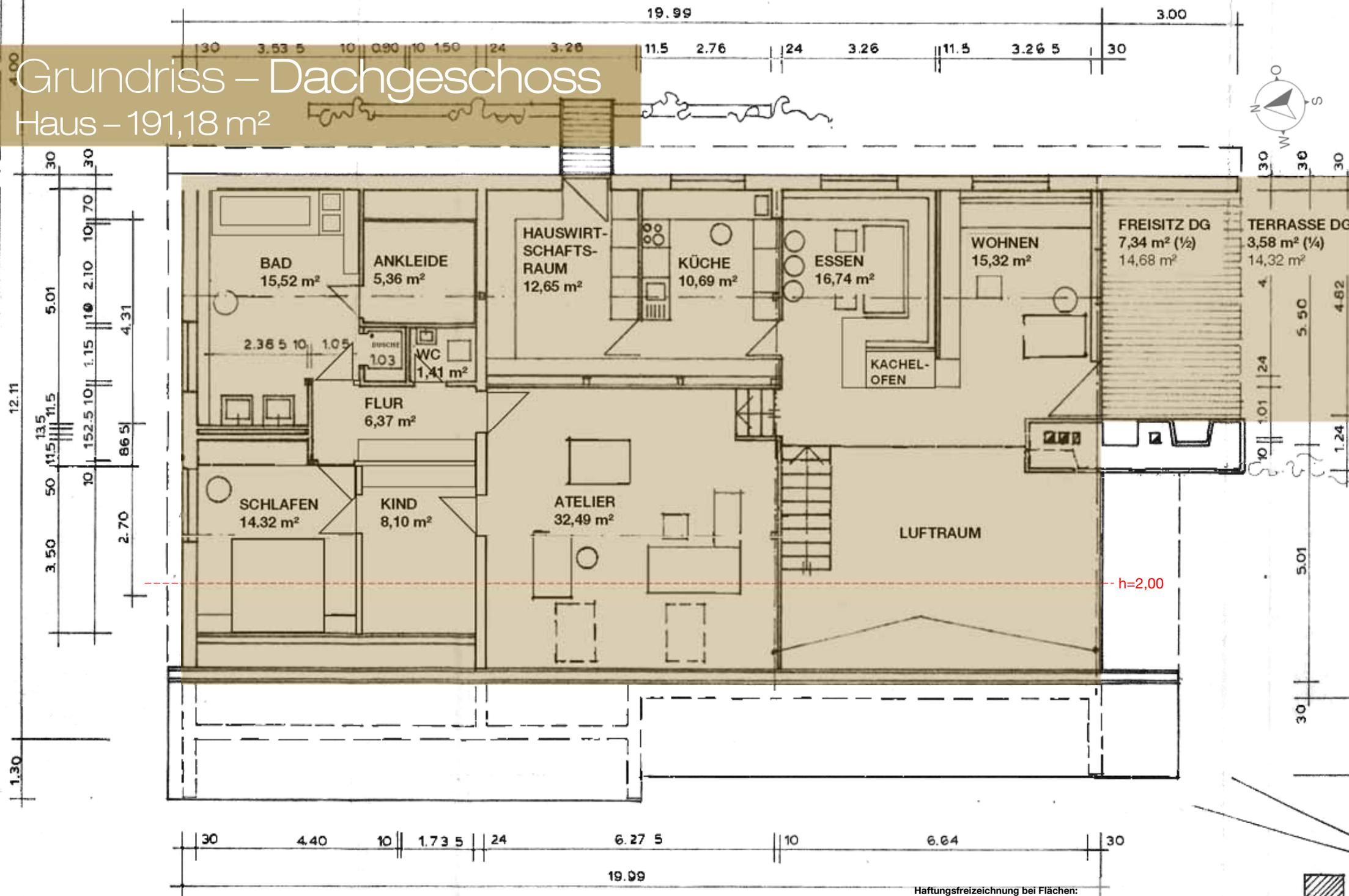
## Haus – 191,18 m<sup>2</sup>



**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

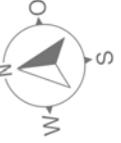
## Haus – 191,18 m<sup>2</sup>



**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>

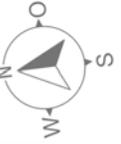


### Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

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

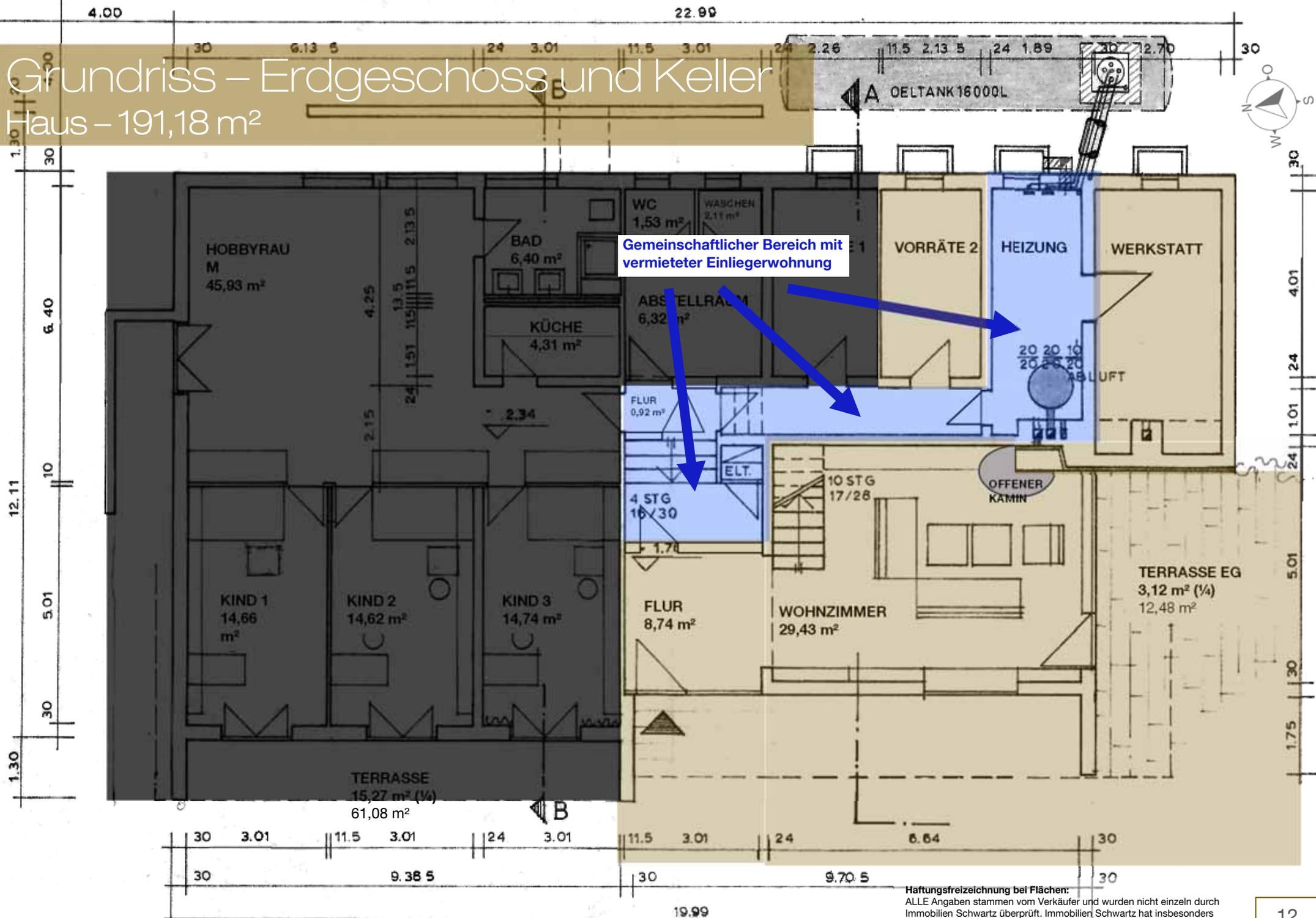
## Haus – 191,18 m<sup>2</sup>



**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.

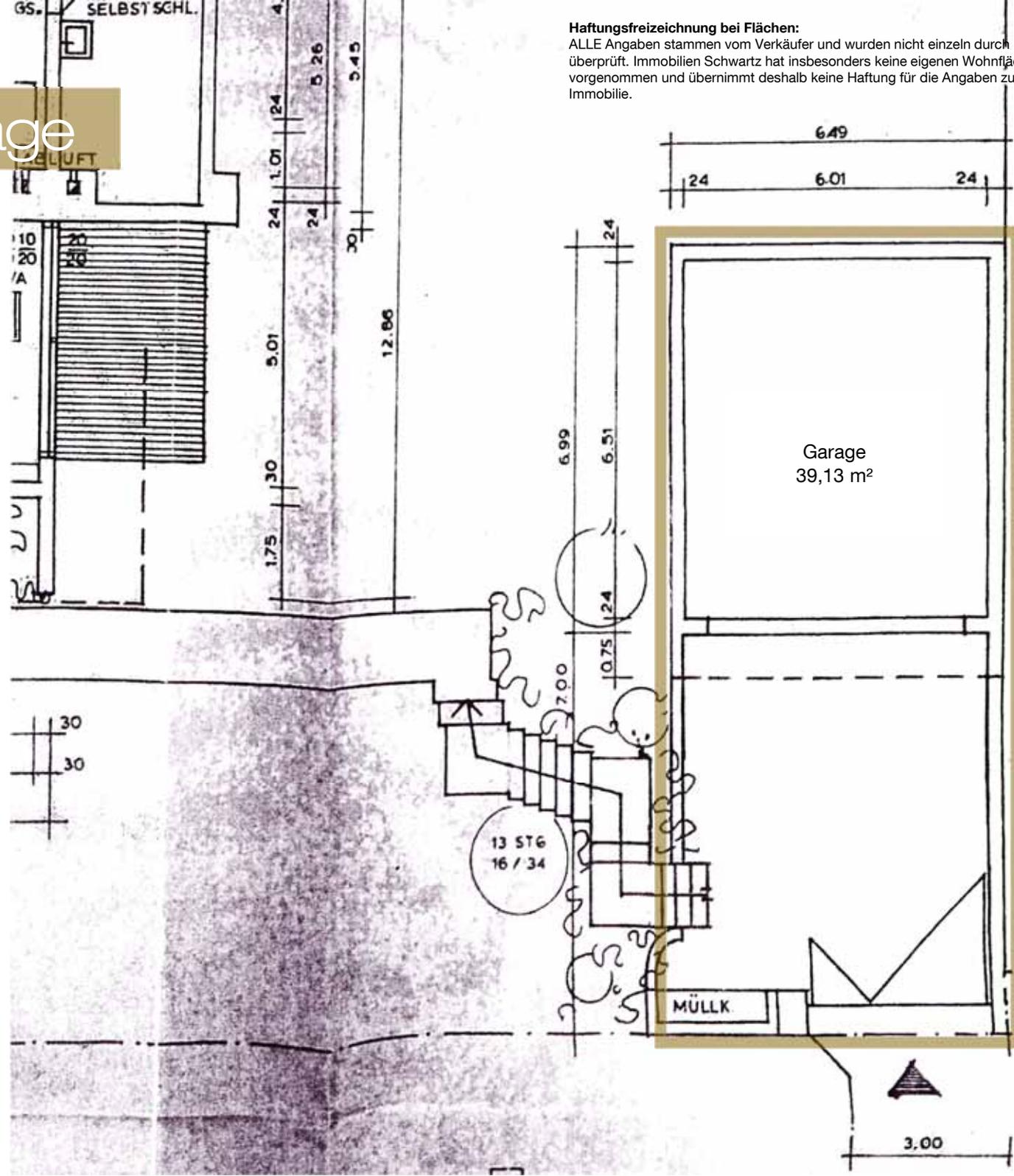
# Grundriss – Erdgeschoss und Keller

## Haus – 191,18 m<sup>2</sup>



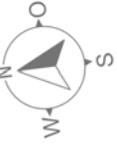
**Haftungsfreizeichnung bei Flächen:**  
 ALLE Angaben stammen vom Verkäufer und wurden nicht einzeln durch Immobilien Schwartz überprüft. Immobilien Schwartz hat insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernimmt deshalb keine Haftung für die Angaben zu den Flächen dieser Immobilie.

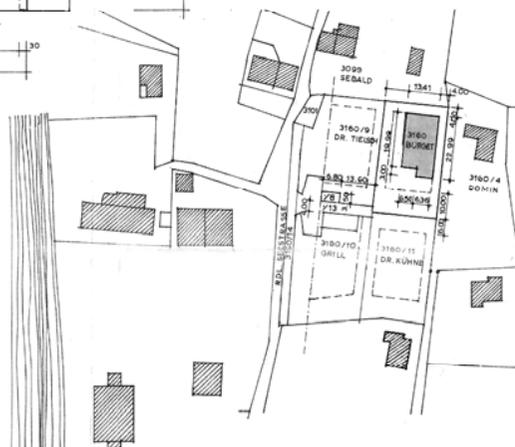
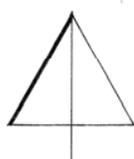
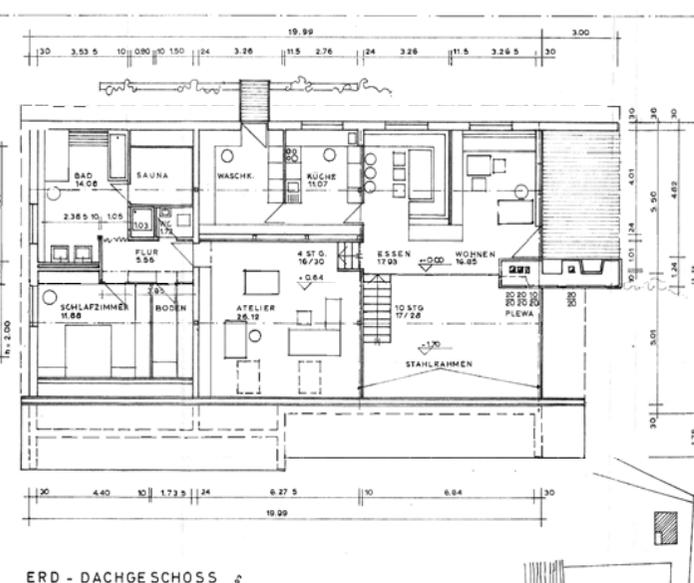
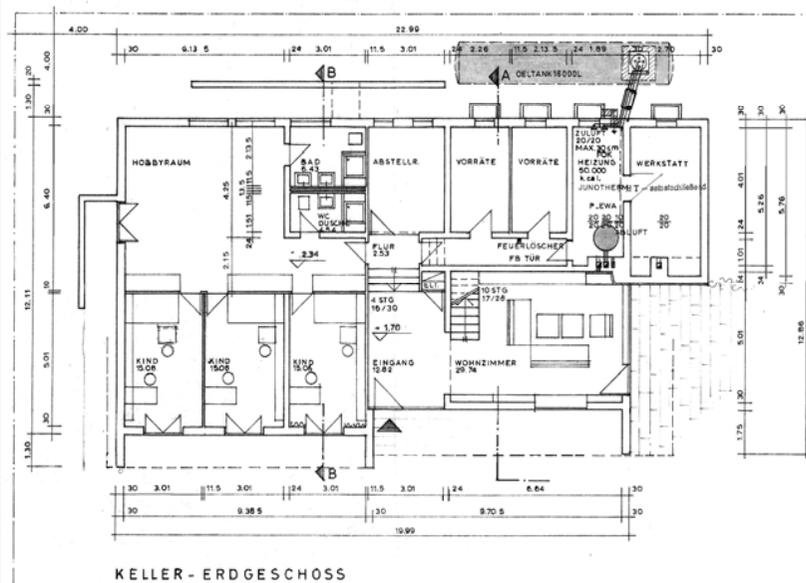
# Grundriss Garage



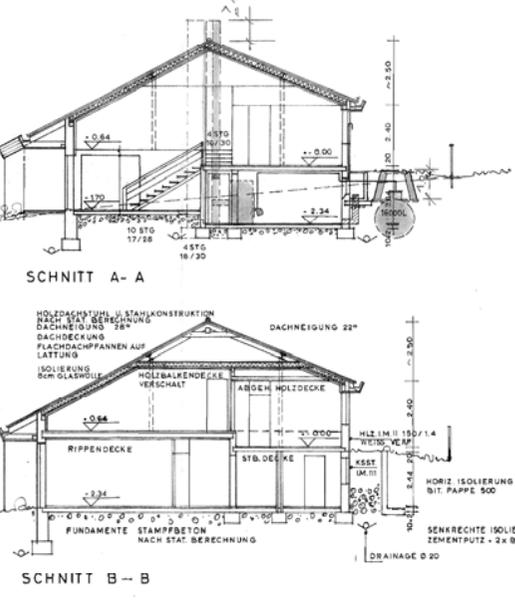
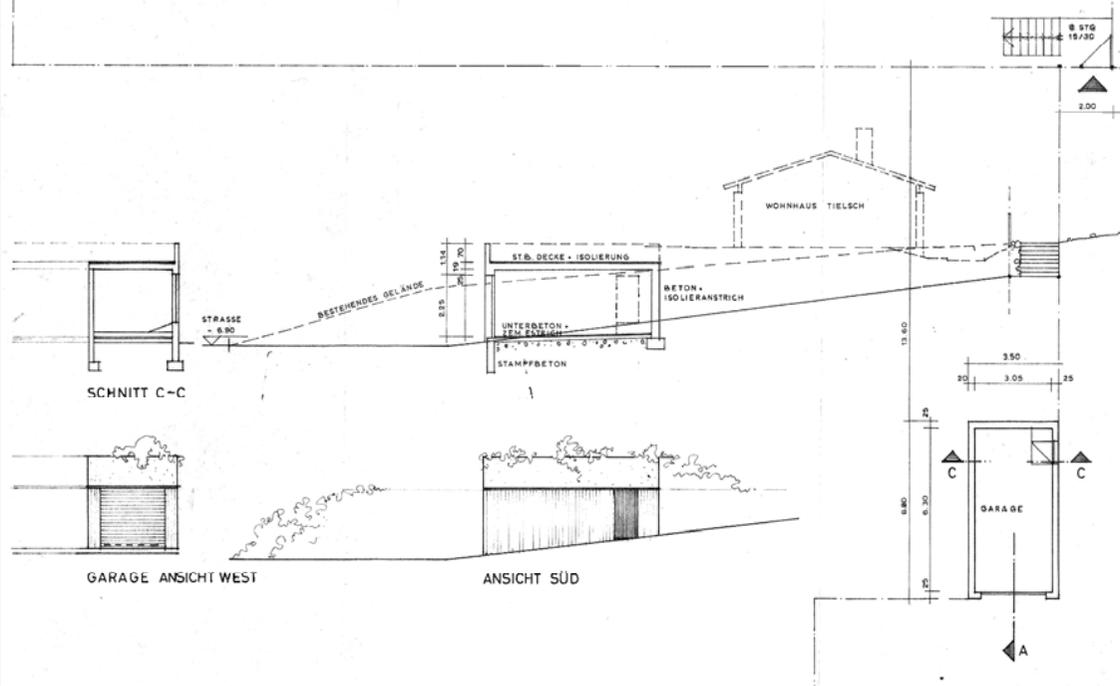
## Haftungsfreizeichnung bei Flächen:

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.





LAGEPLAN M 1:1000



Einmangelpol  
 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. Jürgel

NACHBARN:  
 ZUR KENNNTNIS + ZUGESTIMMT  
 FLUR NR. 3099 SEBALD *Jörg Sebald*  
 FLUR NR. 3160/4 DOMIN *Eric Dossiere*  
 FLUR NR. 3160/11 DR. KÜHNE *f. Kühne*  
 FLUR NR. 3160/9 DR. TIELSCH *H. Tielisch*  
 FLUR NR. 3160/10 GRILL *H. Grill*

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

MÜNCHEN IM MAI 1972  
 ARCHITEKT: *H. Jürgel*  
 Planungsbüro  
 Fritz Ulrich  
 Erlangen + Buchhof  
 Tel. 24005

Strukturell geprüft.  
 Die Tragstruktur ist statisch befriedigend.  
 F. 8. Okt. 1972  
 Landrat Herr T. T. T.  
 Kreisbauamt  
 Kralohausen

ALLE TRAGENDEN TEILE NACH STAT. BERECHNUNG

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Leerstand

Geringer Leerstand, hohe Nachfrage durch die Nähe zu München.

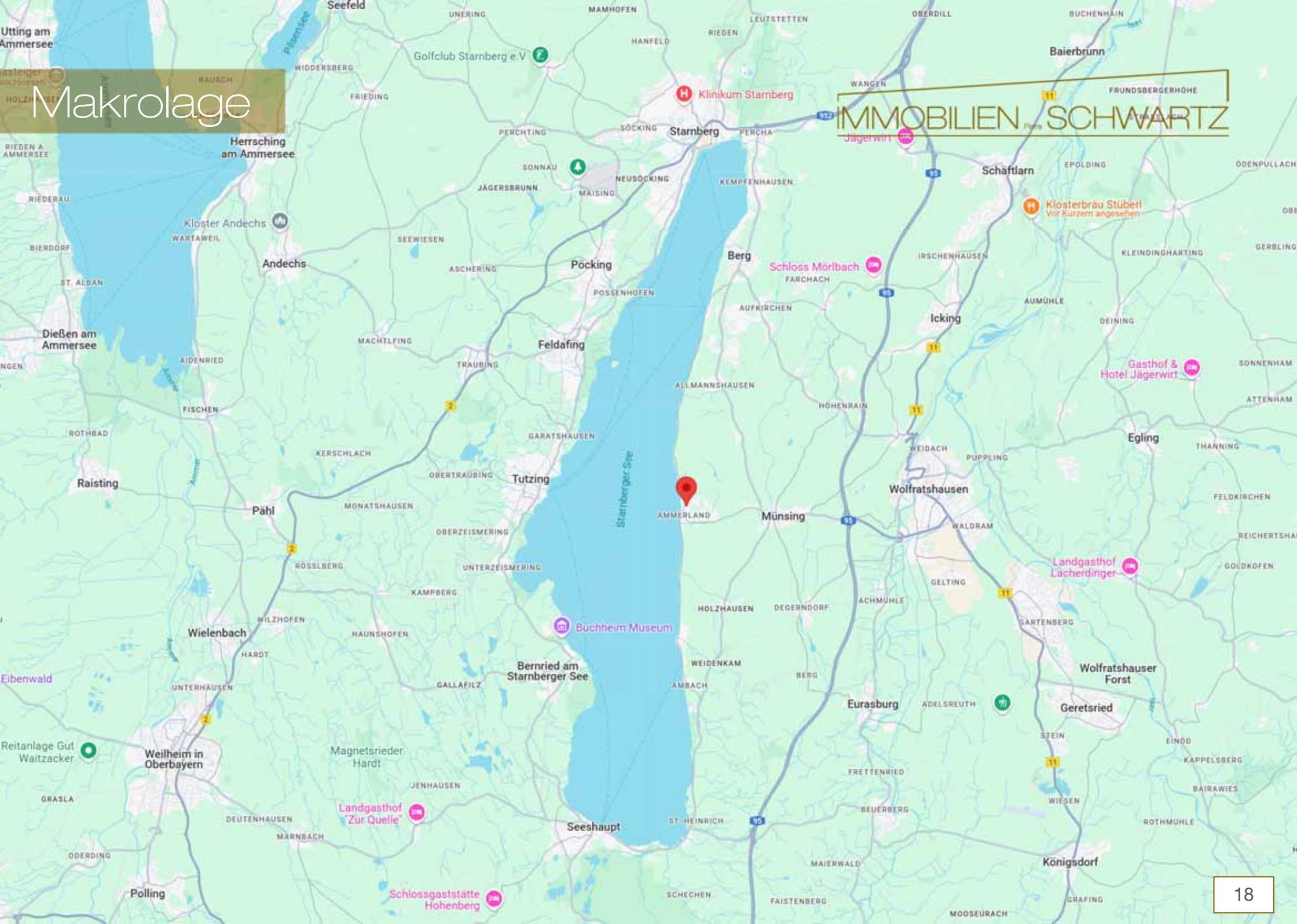
### Infrastruktur

Umfassende Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen.

Utting am Ammersee

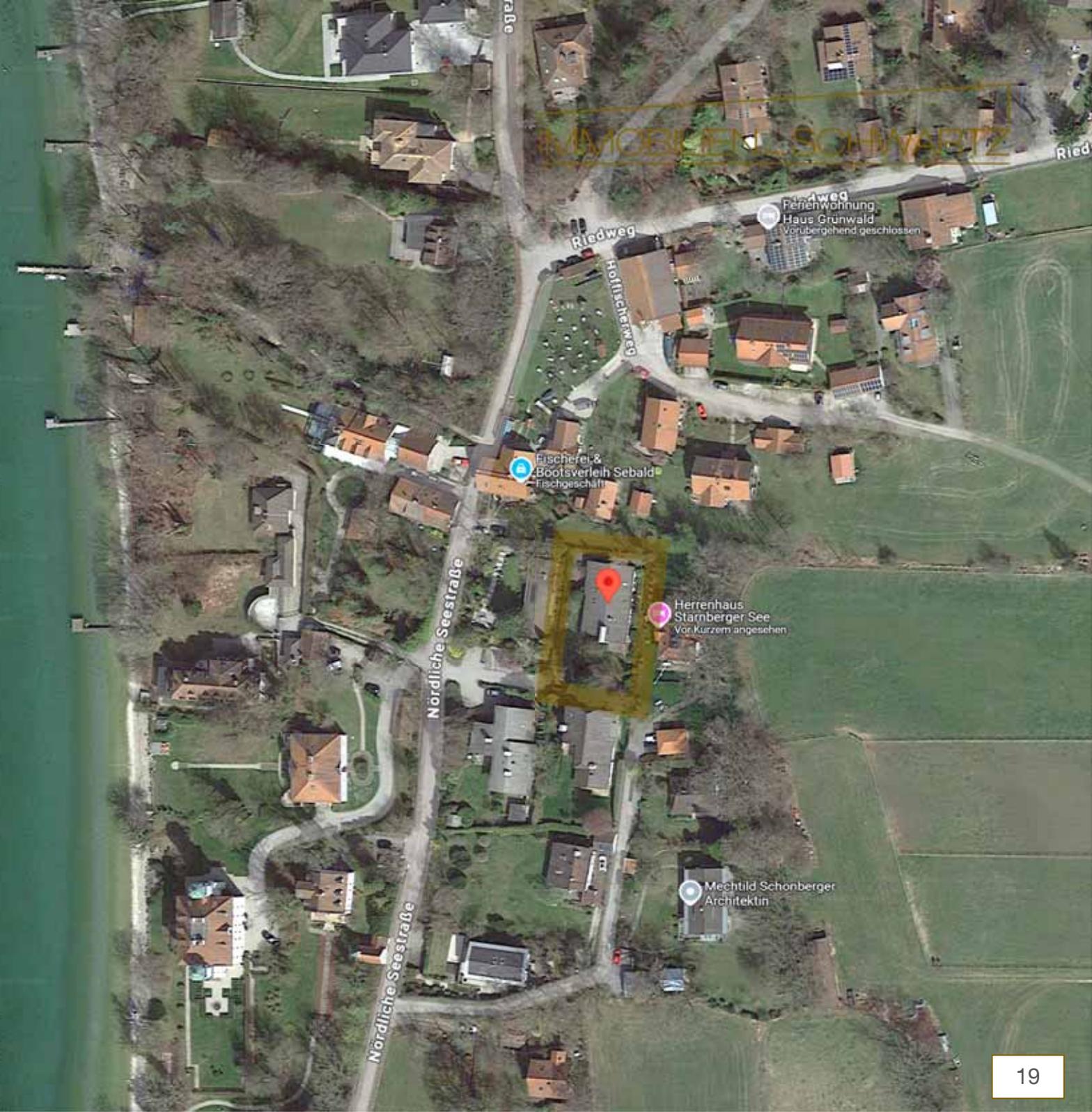
# Makrolage

## IMMOBILIEN SCHWARTZ



# Mikrolage

IMMOBILIEN  
Schwarz  
SCHWARTZ



Mikrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ

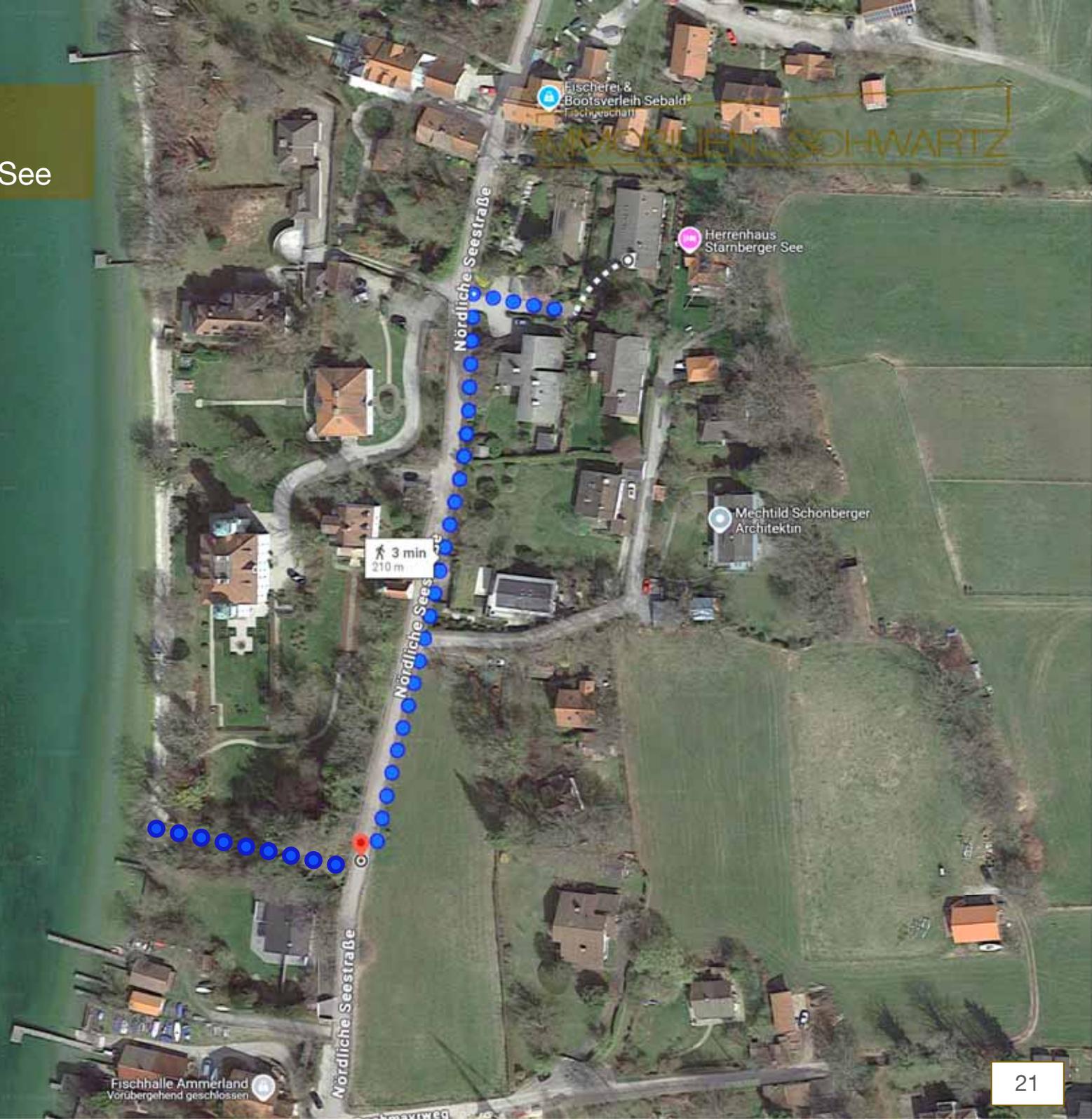


IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Highlight

Gemeindeeigener Zugang zum See

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



Fischerei &  
Bootsverleih Sebold  
Tischlerei

IMMOBILIEN SCHWARTZ

Herrenhaus  
Starnberger See

Mechtild Schonberger  
Architektin

3 min  
210 m

Nördliche Seestraße

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 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

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Highlight

Gemeindeeigener Zugang zum See

IMMOBILIEN\_SCHWARTZ

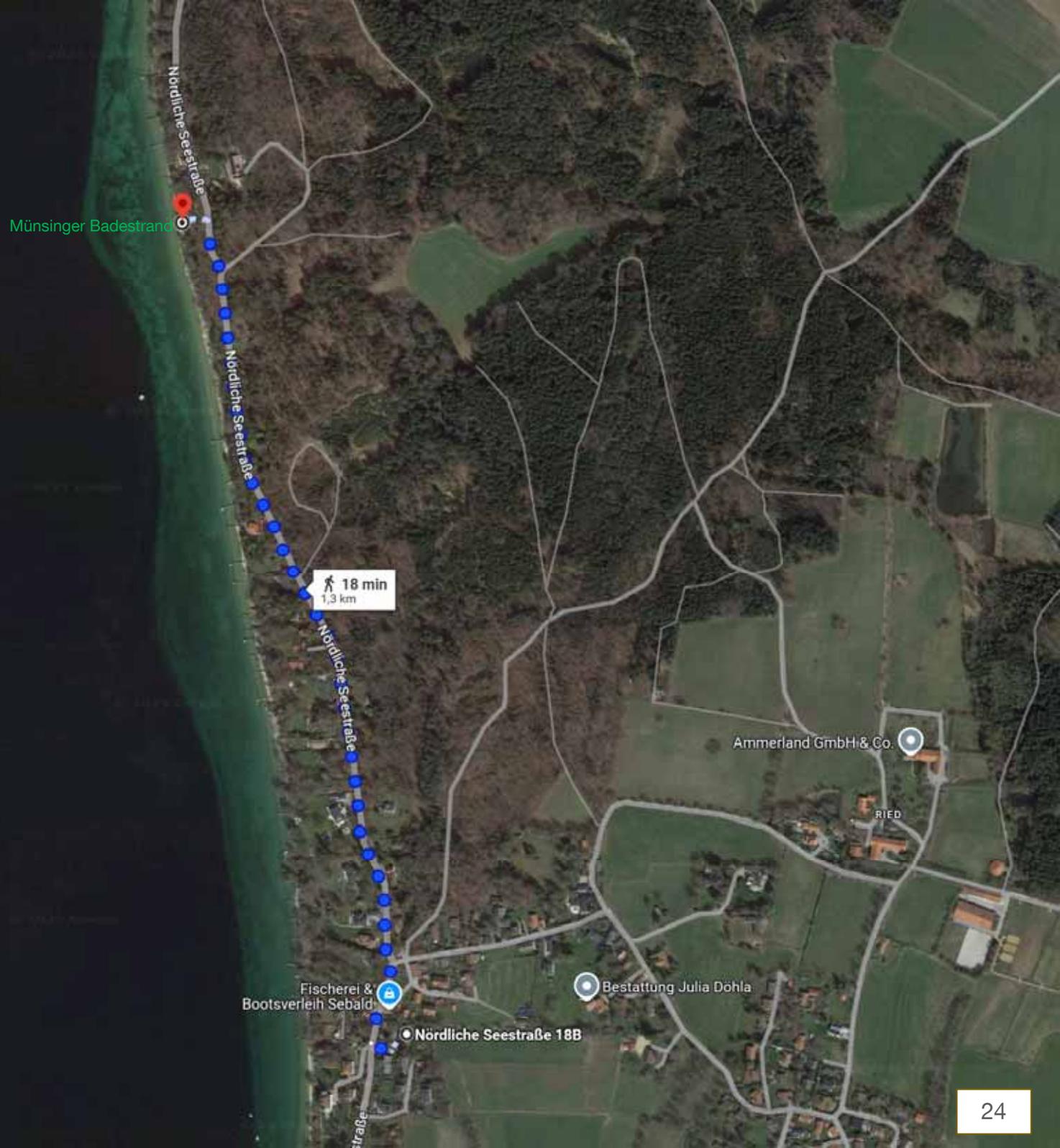
IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# 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 Starnberger See

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



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



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

# Bilder

Bilder sagen mehr als 1000 Worte

Zufahrt

Nördliche Seestr. 18b

IMMOBILIEN  
DIE  
SCHWARTZ



# Einfahrt – Klingel – Briefkasten - Garage



# Abfalltonnen

# Zugang zum Haus von Einfahrt/Garage

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

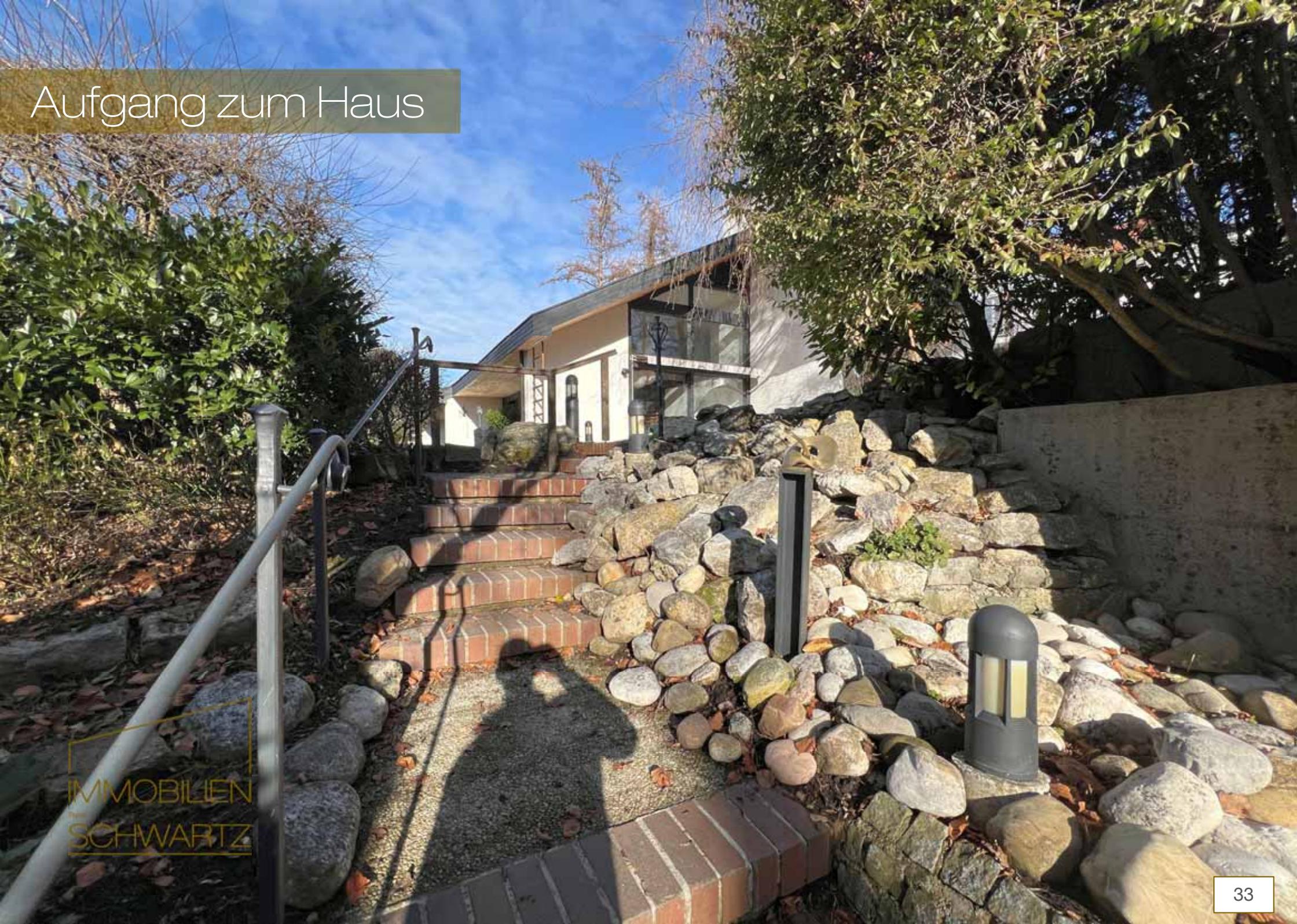


Garage

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

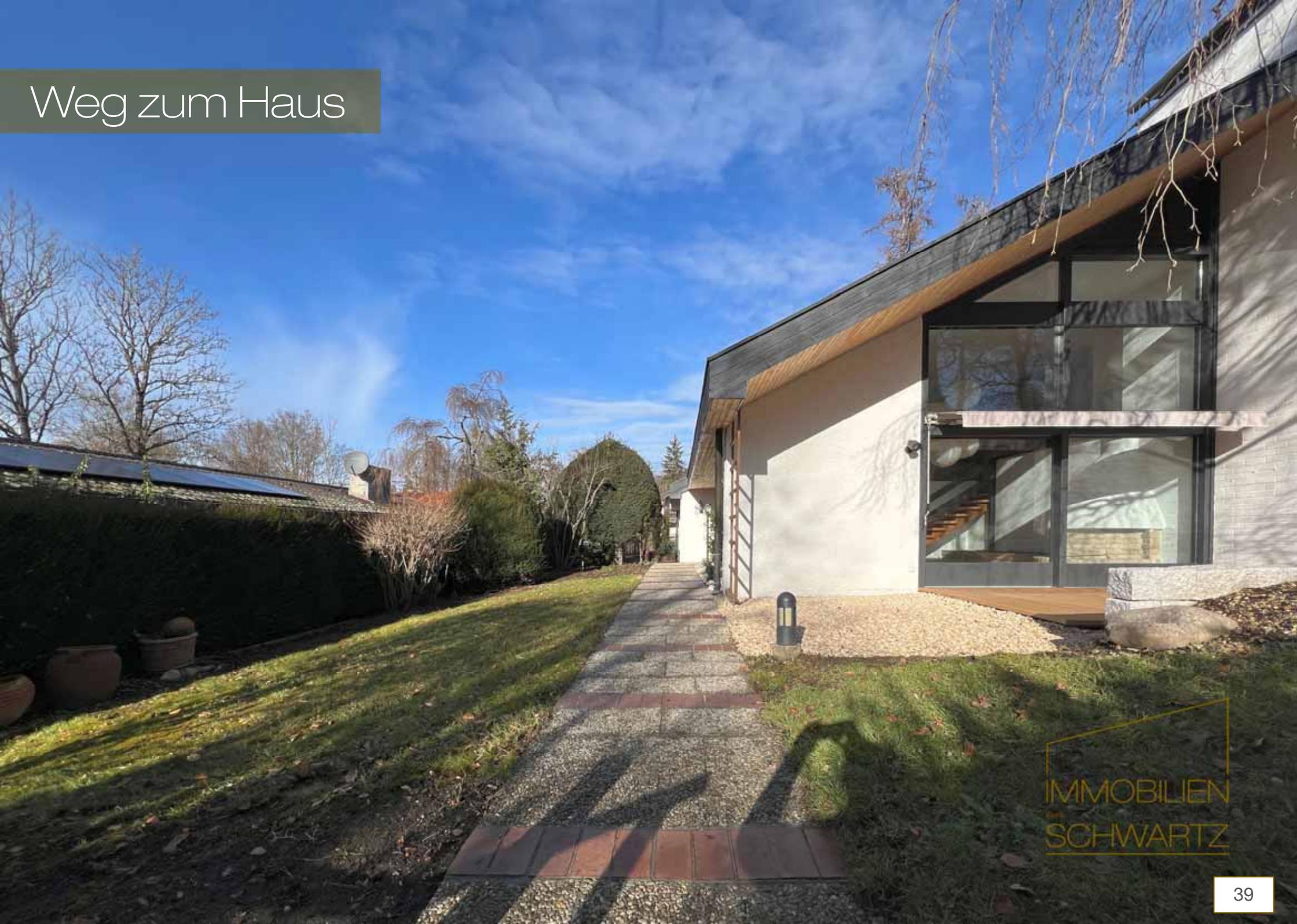
Terrasse EG

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

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

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  
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

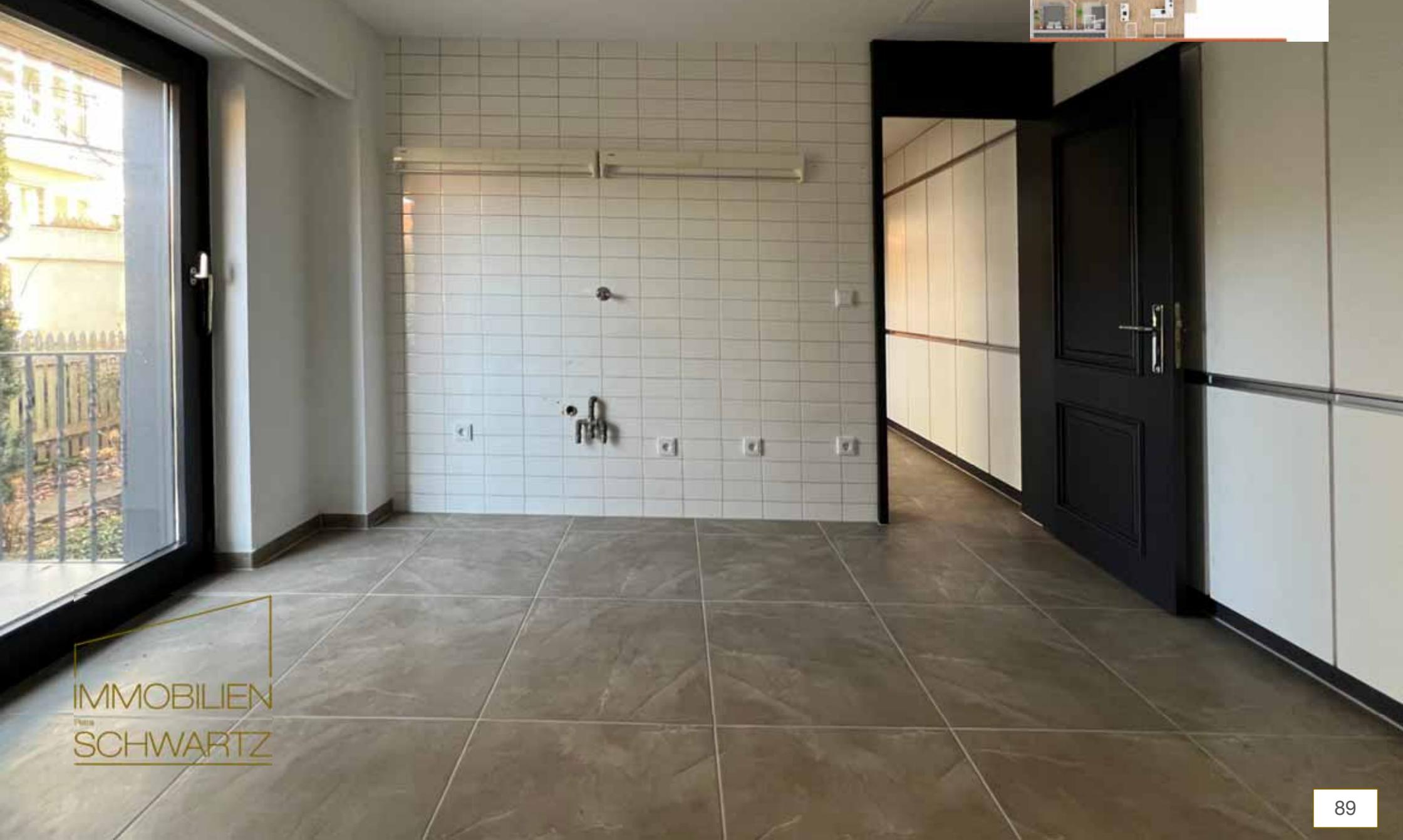


IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Hauswirtschaftsraum



# Hauswirtschaftsraum



# Hauswirtschaftsraum



# Hauswirtschaftsraum

IMMOBILIEN  
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



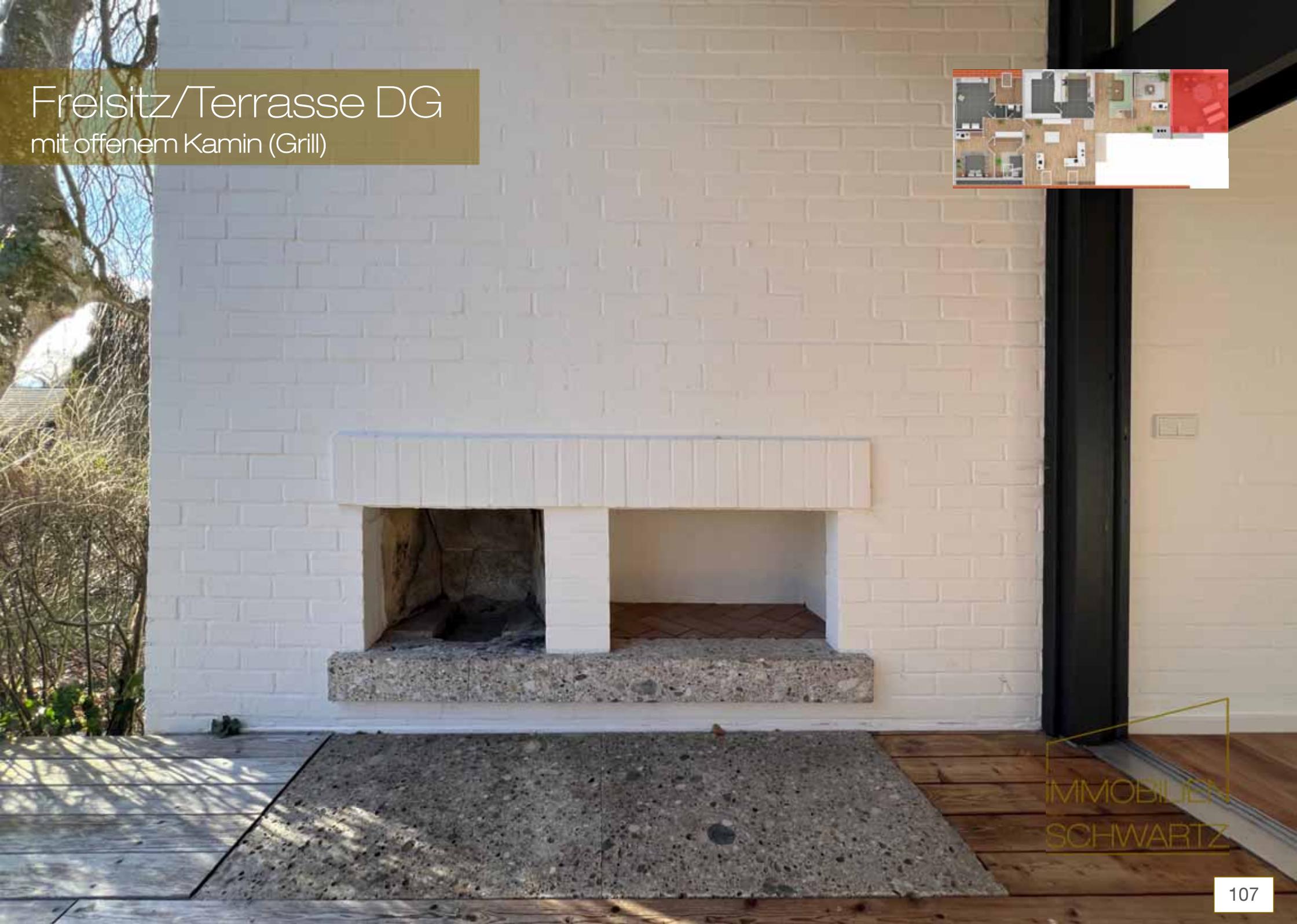
# Freisitz/Terrasse DG

Blick in den Garten



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Freisitz/Terrasse DG mit offenem Kamin (Grill)



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Wohnen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Wohnen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

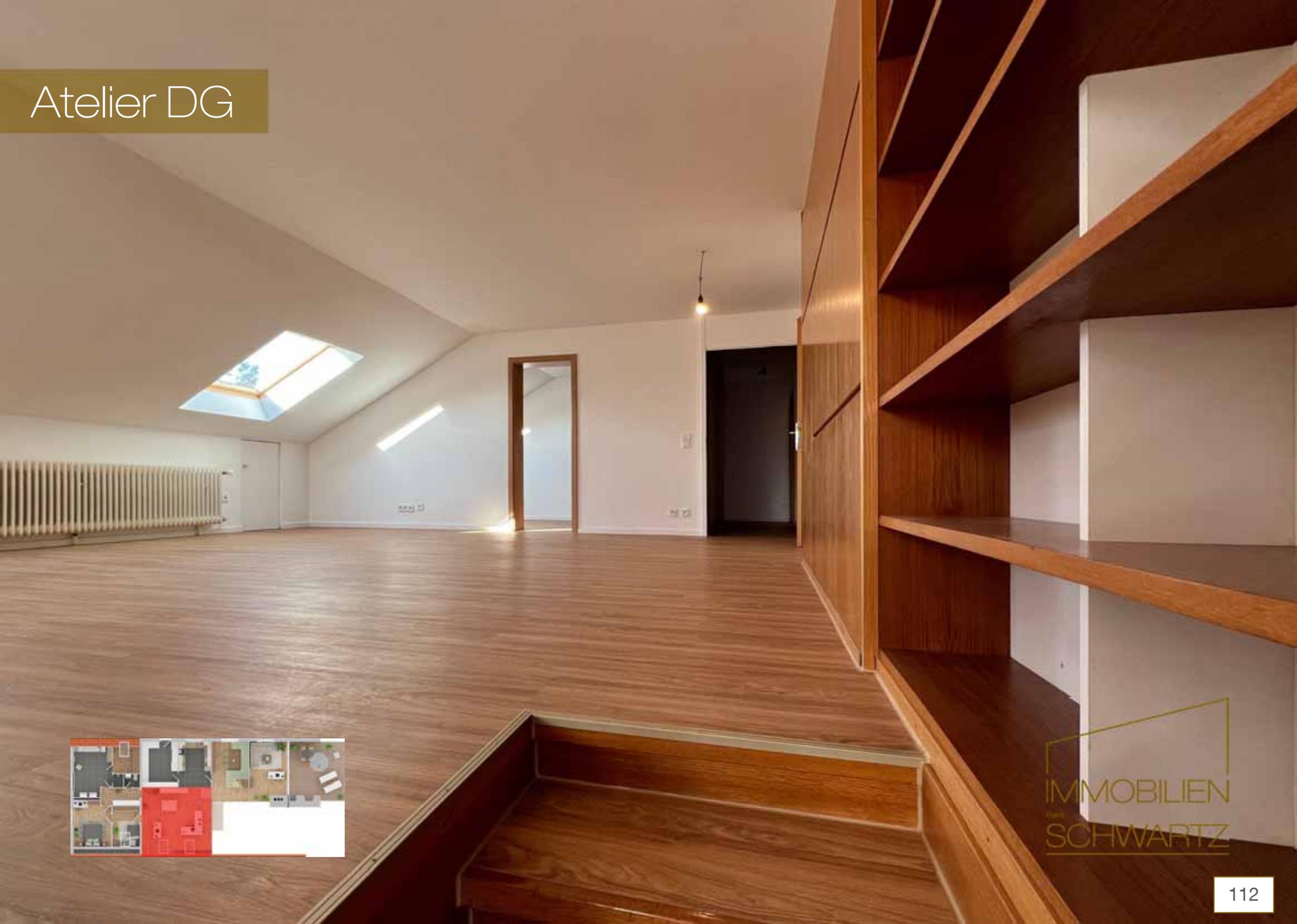
# Blick vom Wohnen DG ins EG

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

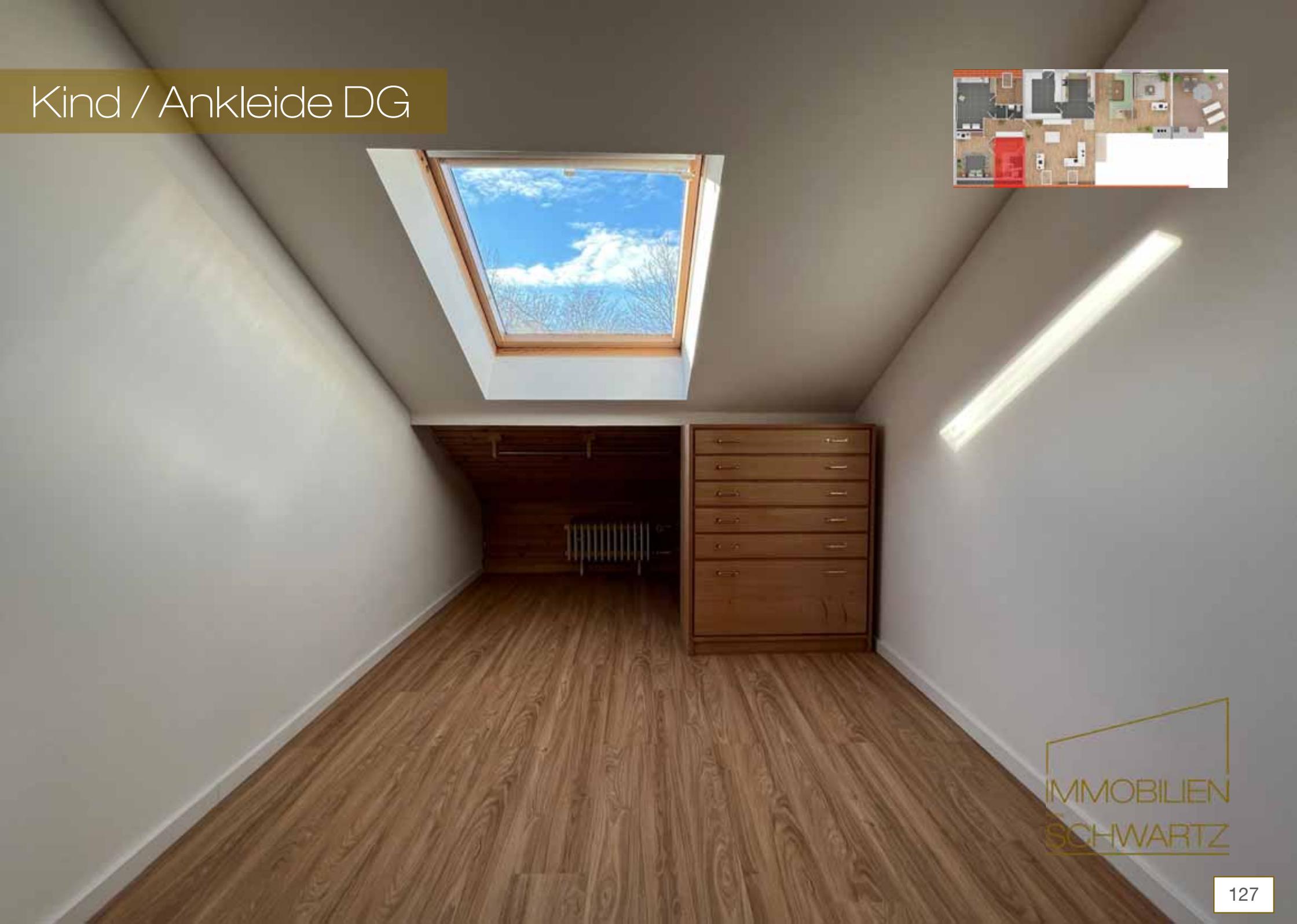
Kind / Ankleide

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

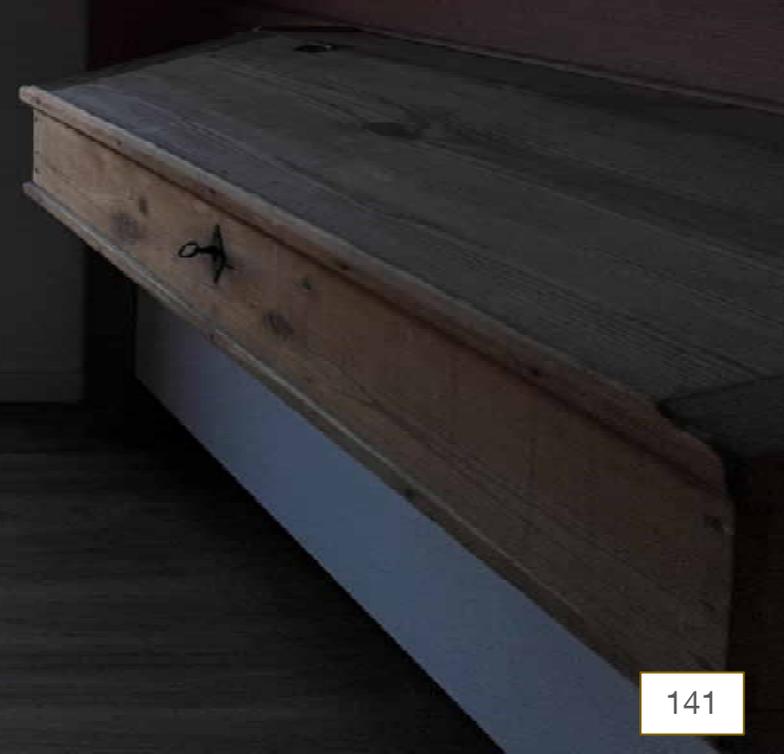


# Schlafen DG



IMMOBILIEN  
Schwarz  
SCHWARTZ

# Schlafen DG



# Schlafen DG

IMMOBILIEN  
SCHWARTZ



# Schlafen DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Bad

# Bad DG



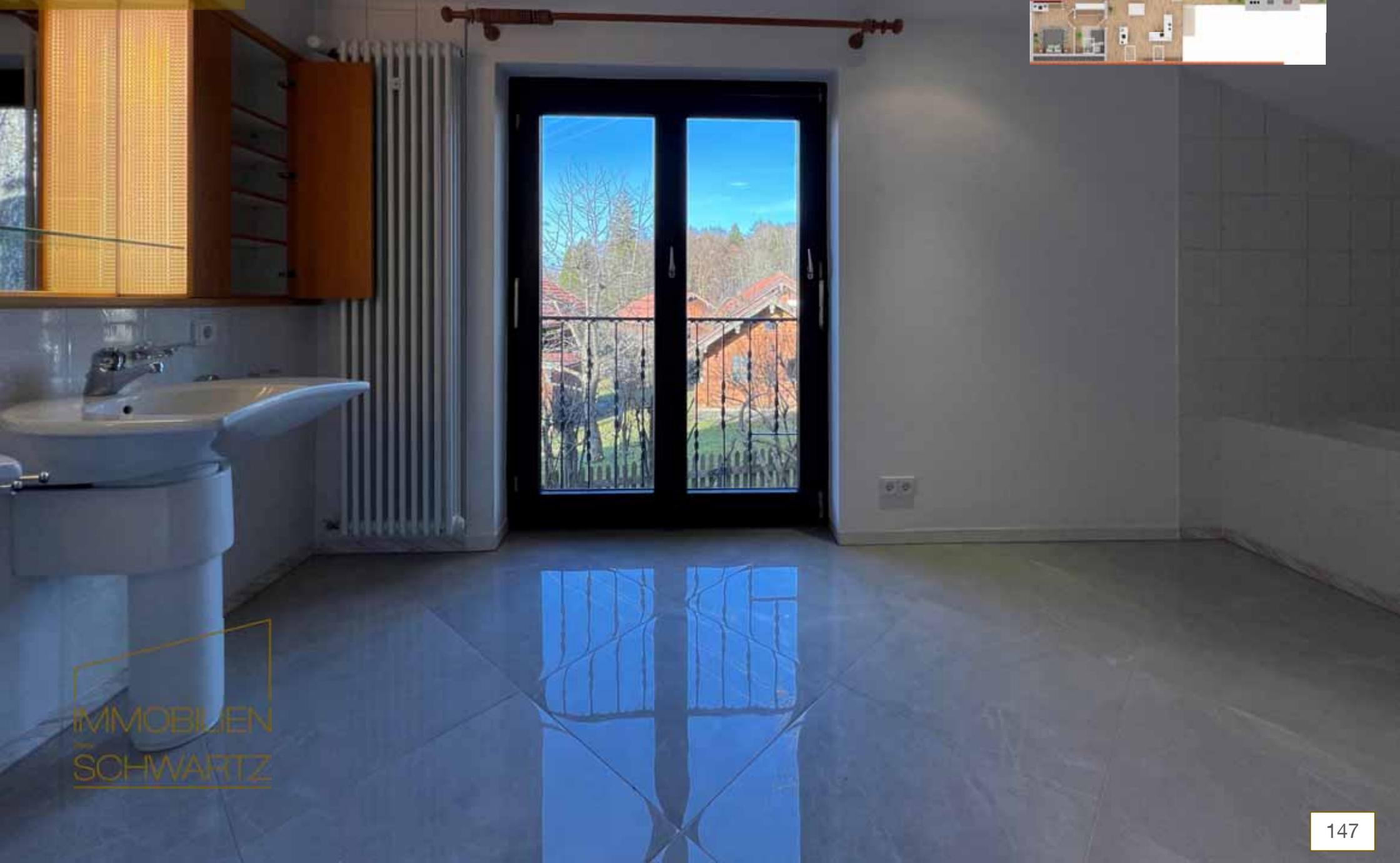
IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# 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



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Ankleidezimmer DG

Zugang vom Bad



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Ankleidezimmer DG

Zugang vom Bad



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

# Flur OG

Flur DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Flur DG



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Flur DG



IMMOBILIEN  
Schwarz  
SCHWARTZ

WC

WC DG



IMMOBILIEN  
Schwarz  
SCHWARTZ



# Luftaufnahmen

Mikrolage

IMMOBILIEN SCHWARTZ



IMMOBILIEN  
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN  
Schwartz  
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN  
-  
SCHWARTZ

Luftbild



IMMOBILIEN SCHWARTZ

Luftbild

IMMOBILIEN  
VON  
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  
 Lindehofmauen 11a  
 82547 Euringburg  
 Tel. 0 81 79 / 94 79 31 Fax 0 81 79 / 94 79 32




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

Rückbergstr. 13  
 82233 Ammerlham  
 Tel. 08151 / 88 48 8  
 Fax 08151 / 87 22 28  
 Mobil 0172 / 88 28 288

TELEFONLISTE  
 08151 88 48 8  
 08151 87 22 28  
 0172 88 28 288

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

Rückbergstr. 13  
 82233 Ammerlham  
 Tel. 08151 / 88 48 8  
 Fax 08151 / 87 22 28  
 Mobil 0172 / 88 28 288

Willingen, 13  
 82233 Ammerlham  
 Tel. 08151 / 88 48 8  
 Fax 08151 / 87 22 28  
 Mobil 0172 / 88 28 288

080417927490  
 01706425930

Öl - Gas - Solar - BHKW - Holz - Heizsysteme

Datum: 27.04 Leistung: 23 KW

50 705

Maßprotokoll  Öl  Gas  WIRTE

CO <sub>2</sub> (%)	CO (%)	Rußwert	CO <sub>2</sub> (mg/KWh)
22,5	2,0	0	

Abgaswerte: 205 28 -270 18,6

Öldruck	NOx	Luftdruck	Druckhöhe	Druck - B
200				

Bemerkung: 2. E. Tankreinigung  
Wirkung auf 705 reduziert  
2. 705 Wirtgenway

**Siegfried Kirschbauer**  
 Werkstatteinheit

Am Wirtgen 17  
 82233 Ammerlham  
 www.siegfriedkirschbauer.de

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

**boerger Tankservice**

... wir tun alles für Ihren Heizöltank

- Tankreinigung - Abschichtungen
- Tankservice - Aufbaugräumung
- Sanitärarbeiten - Sachverständigen-Prüfungen
- Boilerwerkstätten

Riesenhofstraße 116 • 80009 München  
 Telefon 089 357 25-0

nächste Tankreinigung: 28

2030

Ölwanne Service  
 Startwert: 13  
 Kennwert: 08171-83400  
 willi-urban@t-online.de

Leistung: 200  
 6211944670  
 Firmware Version: 1.06.0212  
 Software Version: 11.6.0.10413  
 Lokaler Service: 02.01.20

W/N: 11086211944670132

ADRESSE  
 COBLENZ

Brennstoff: Heizöl EL  
 Öl-See: 3.0 %  
 Öl-Nach: 11.4 %

Phase  
 18.10.21.04.03

100 % °C	a7
12.10 %	08
7.4 %	gA
5.21 %	s
4.3 %	0
8	03
-8.5	Py
8	03
81.8 %	11
18.3 %	07
40.4 %	a7b

VI 5104486

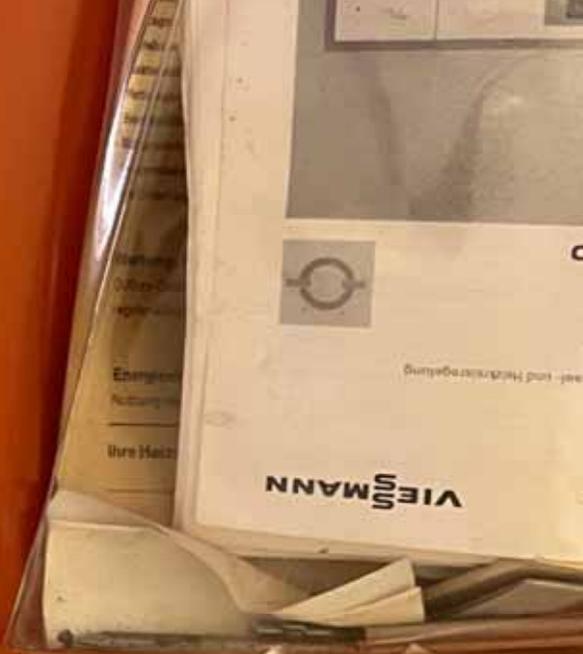
Tankanlage  
 geprüft  
 nach AWsV

geprüft am: 27.04

durch Sachverständigen

0800-8265110

Nächste Prüfung  
 März 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:

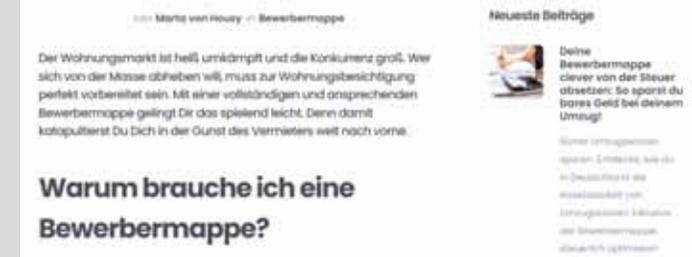
[petra.schwartz@immobilien-schwartz.de](mailto:petra.schwartz@immobilien-schwartz.de)

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/>

## 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**)  
Immobilienfinanzierungsvermittler 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)