

EXPOSÉ



3-ZIMMER-STADTWOHNUNG  
IN ATTRAKTIVER LAGE  
VON GIESING

## ECKDATEN ZUR IMMOBILIE



### URBAN LIVING // 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜD-LOGGIA

Die Wohnung bietet auf 81,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche moderne Wohnqualität.

Helle Wohnräume, Wohn-Essbereich mit offener Küche und angrenzendem Außenbereich, der großen Süd-Loggia, zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und ein Gäste-Duschbad bieten eine flexible und komfortable Nutzung. Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer sorgen für viel Tageslicht. Vollständig geöffnet verbinden sie Wohnen/Kochen und die Loggia zu einem ca. 47 m<sup>2</sup> großen, offenen Bereich.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Familien mit einem Kind, die Wert auf modernes und zeitgemäßes Wohnen im Herzen Münchens legen. Ein Aufzug ist vorhanden und ermöglicht einen stufenlosen Zugang von der Tiefgarage in alle Etagen.

Das Objekt befindet sich in einer äußerst beliebten und trendigen Wohnlage in Giesing, nur wenige Schritte von der Isar entfernt. Es ist perfekt an den öffentlichen Nahverkehr und den Mittleren Ring angebunden.

# ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

## Adresse

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 81,50 m <sup>2</sup> inkl. Loggia zu (1/2)
Raumhöhe	ca. 2,40 m
Geschoße	Erdgeschoß + 5 Vollgeschoße
Lage im Objekt	3. Obergeschoß
Zimmer	3
Außenbereich	Loggia ca. 10 m <sup>2</sup> / Süd-Ausrichtung
Abstellraum	1 Abstellraum im Keller (mit Steckdose)
Aufzug	vorhanden / KG - DG
Anzahl Badezimmer	2 // Duschbad mit WC + Bad mit Badewanne und WAMA-Anschluss
Baujahr	2007
Baulicher Zustand	sehr gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	71,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a) / Energieklasse B
Wesentlicher Energieträger	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung / Fußbodenheizung
Tiefgarage	1 ebenerdiger Stellplatz
Keller	voll unterkellert + Tiefgarage
Gemeinschaftsflächen	überdachte Fahrradabstellplätze im Hof
Rücklagen	
Wohngeld	
Einheiten im Haus	15
Status	Wohnung ist bezugsfrei
Kaufpreis Wohnung	
Kaufpreis Stellplatz	
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt. Mit dem Verkäufer wurde ein Alleinauftrag in gleicher Provisionshöhe geschlossen.

## ECKDATEN ZUR IMMOBILIE



### Highlights

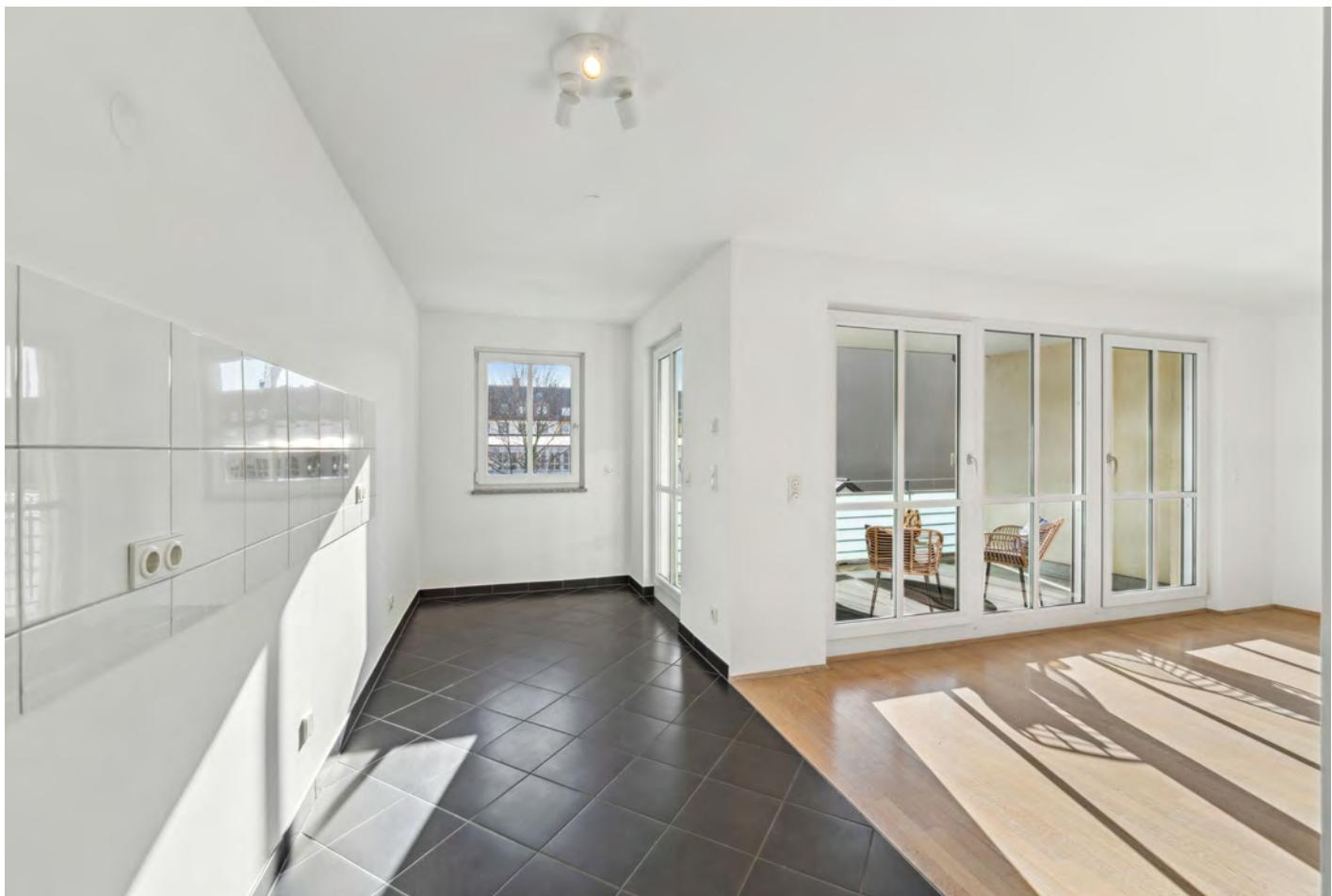
- moderne, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung
- attraktiver Grundriss für flexible Nutzung
- 3. Obergeschoß mit Aufzug
- viel Licht durch Süd-Ausrichtung und zurückversetzte Nachbarbebauung
- großer, offener Wohn-Koch-Essbereich mit ca. 37 m<sup>2</sup> und Zugang zur Loggia
- wettergeschützte Süd-Loggia mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- 2 Bäder // ein Duschbad mit WC und ein Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- wertige und zeitlose Badausstattung, Handtuchheizkörper, Echtglas-Duschkabine
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- helles Eichenparkett in allen Wohnräumen
- alle Fenster (Kunststoff) sind bodentief und verfügen über elektrische Rollläden
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- sehr gepflegte Gemeinschaftsflächen
- sehr gute Anbindung an MVV, Mittlernen Ring und Autobahnen



Wohnzimmer mit offener Küche



Helle, einladende Atmosphäre in großzügigem Wohnraum



Helle Küche



Blick aus der Küche in das Wohnzimmer und zur Loggia



Großzügige Außenbereich



Loggia mit Zugang über Küche und Wohnzimmer



Flur mit Blick in das Duschbad und die Schlafzimmer



Zimmer „Schlafen“



Zimmer „Kind“ mit Blick in den Flur



Zimmer „Kind“



Flur



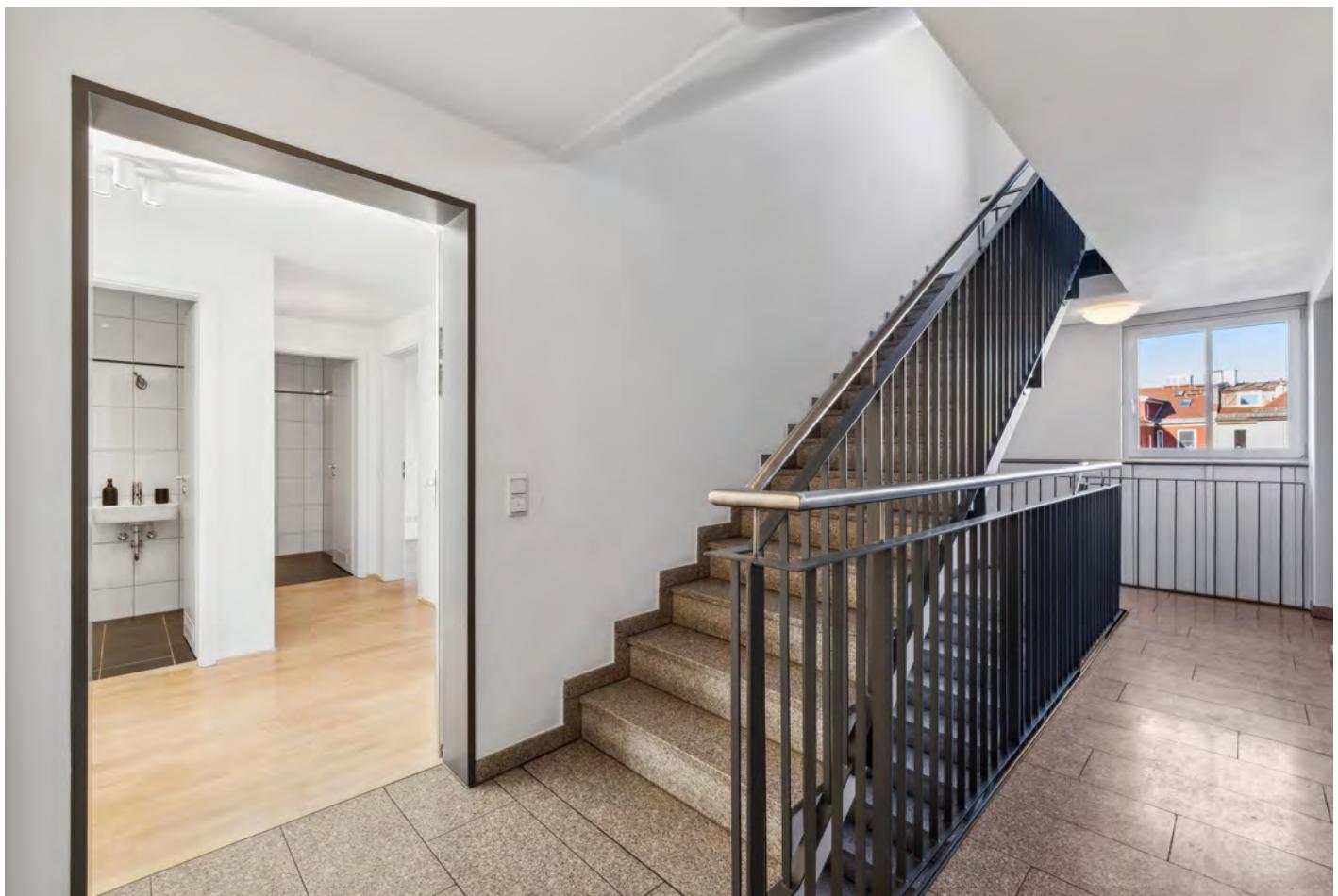
Großes Badezimmer



Blick in das Wannenbad



Blick in das Duschbad



Modernes Treppenhaus



Hausfassade



## AUF DER SÖNNENSEITE

*Leben in einem der  
traditionsreichsten & charmantesten  
Stadtviertel Münchens*

**URBAN LIVING  
GIESING**

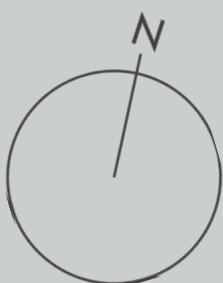
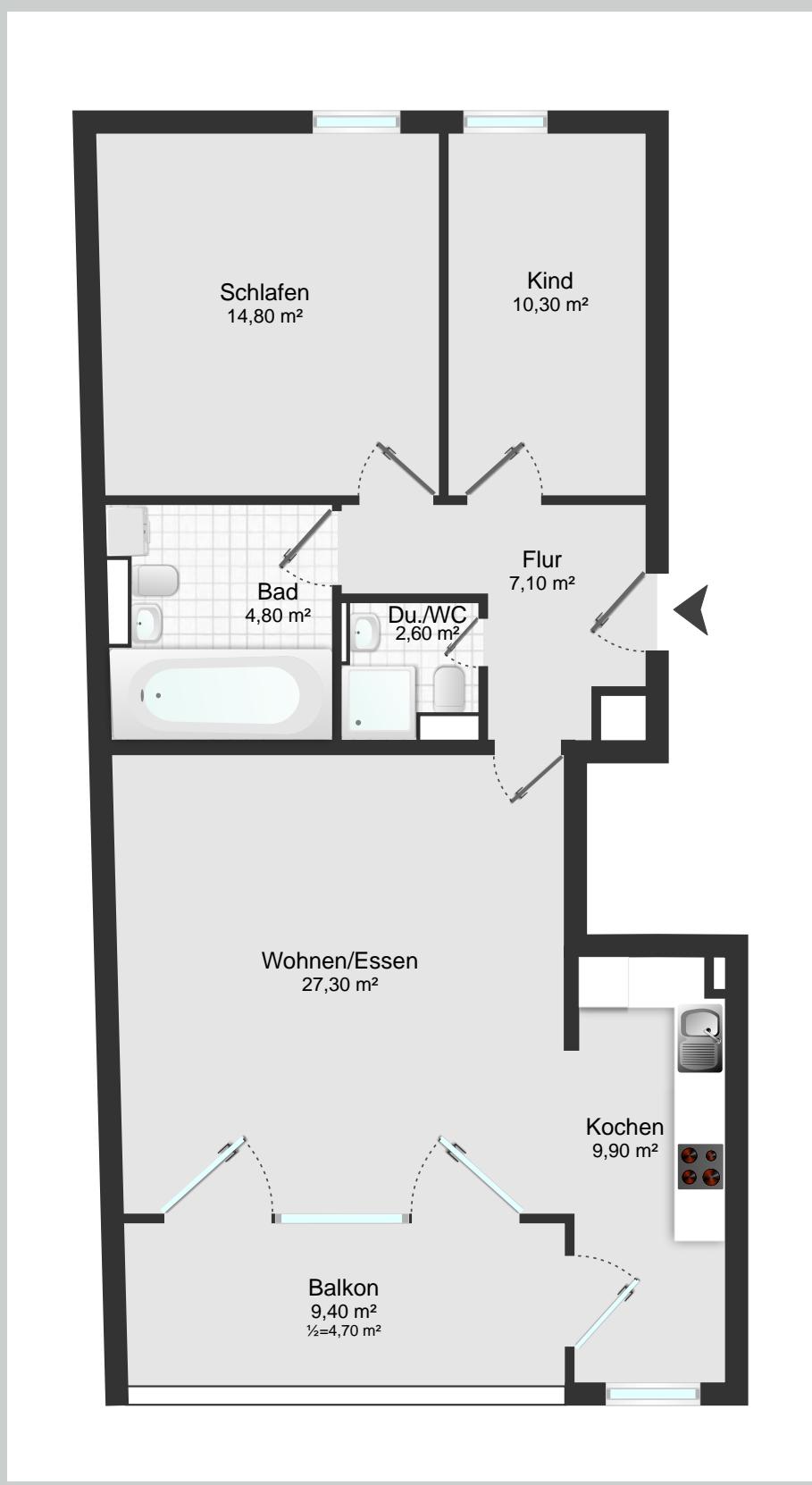


Aussenansicht

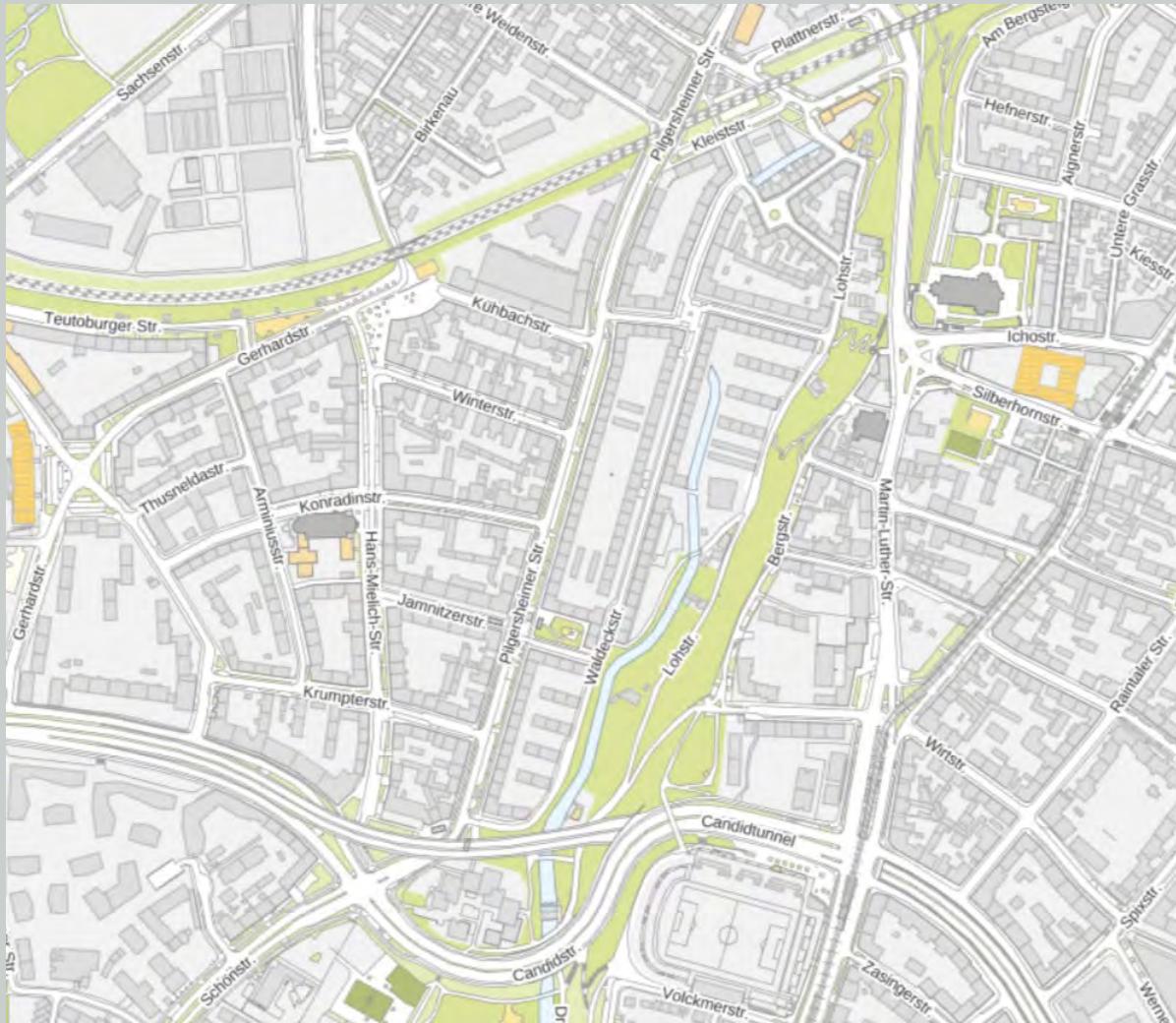


Blick aus der Küche

## GRUNDRISS



## ■ LAGE DER IMMOBILIE



Haltestelle Candidplatz U 1, 160 m, 3 Gehminuten



Bus Haltestelle Winterstraße, Linie 52, 150 m, 2 Gehminuten



Marienplatz // Hauptbahnhof, jeweils ca. 4 km, ca. 15 Min mit MVV oder mit dem Rad



Hauptbahnhof, 4,2 km, 15 Min mit MVV oder 17 Min mit dem Rad



A95 München Garmisch, 4,4 km, 7 Min; A995 München Salzburg, 3,1 km, 6 Min, Mittlerer Ring, 500 m, 1 Minute



Gärtnerplatz, 2,5 km, 12 Min mit Bus/MVV, 10 Min mit dem Rad

## DIREKTES UMFELD



### EIN STADTTEIL MIT GESCHICHTE UND CHARME

Giesing ist ein traditionsreiches, charmantes Viertel im Süden von München, das eine Mischung aus altbayerischer Atmosphäre und urbanem Leben bietet. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Münchener Zentrum und zeichnet sich durch seine gemütlichen Wohngegenden, kleine lokale Geschäfte und urige Biergärten aus.

Besonders bekannt ist der Stadtteil durch den TSV 1860 München, dessen Fußballstadion in Giesing beheimatet ist. Der Stadtteil hat sich in den letzten Jahren zunehmend modernisiert, behält jedoch seinen charakteristischen, ursprünglichen Charme.

Die nahegelegene Isar bietet den Bewohnern von Giesing einen hohen Freizeitwert. Das Flussufer lädt zu zahlreichen Aktivitäten im Freien ein. Besonders im Sommer wird die Isar zum Treffpunkt: Viele Menschen genießen das Sonnenbaden, verbringen ihren Feierabend oder erfrischen sich bei einer Schwimmrunde im Fluss.

# KONTAKT

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER



## BENJAMIN RENZ

Kaufmann der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft

Mobil: 0179/6637342

Email: [benjamin@renz-immobilien.com](mailto:benjamin@renz-immobilien.com)

RENZ IMMOBILIEN  
Hermann-Schmid-Str. 2  
80336 München

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

RENZ IMMOBILIEN  
HERMANN-SCHMID-STRASSE 2  
80336 MÜNCHEN  
INHABER: BENJAMIN RENZ

## Vorbemerkungen

Die Fa. Renz, nachstehend „Makler“ genannt, ist als Unternehmer im Sinne von § 14 BGB in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Diese AGB sind Gegenstand eines jeden Maklervertrages.

## 1. Geltungsbereich

Diese nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein, als auch der Käufer, sowie der Vermieter, als auch der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips „Wohnungssuchender“ genannt wird.

## 2. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges bezieht und ein Interessent sich an ihn wende um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. Exposé). In diesem Falle kommt der Maklervertrag mündlich und konkudent zustande.

Im Falle eines Mietobjekts ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkudente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande.

## 3. Exposé Haftung

Da wir nicht alle Objektangaben selbst ermitteln, können wir hierfür auch keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass optimierte Grundrisse nicht zwingend maßstabsgetreu sind. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen teilweise nur der Visualisierung. Verbindliche Angaben sind immer und ausschließlich den genehmigten Originalzeichnungen, Plänen oder Baubeschreibungen zu entnehmen.

## 4. Beratungshaftung

Mit diesen AGB's akzeptieren Sie, dass wir weder eine steuerliche noch eine rechtliche Beratung durchführen. Sollten Sie Aussagen von uns diesbezüglich vernehmen, ist dies maximal nur als unverbindlicher Hinweis zu verstehen und bei Relevanz immer von einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu prüfen.

## 5. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

## 6. Vollmacht des Verkäufers

Der Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in alle behördlichen Akten als auch gegenüber dem WEG-Verwalter zur Ausübung von Rechten, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen.

## 7. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben, E-Mail oder Faxbrief an den Makler. Widerspricht der Kunde nicht, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf eine Vorkenntnis berufen. Im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages ist er verpflichtet, die jeweilige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.

## 8. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

## 9. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

## 10. Ersatzgeschäft, Folgegeschäft

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber dem Makler zur Zahlung der Provision verpflichtet.

Gleches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrerer dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an den Makler zu bezahlen.

Des Weiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

## 11. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz. Sollte darin keine Provision genannt sein, beträgt diese

- bei Vermietung 2 Monatskaltmieten zuzügl. gesetzlicher Mehrwertsteuer
- bei Kauf 3 % des Kaufpreises zuzügl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Die Provision entsteht und wird fällig mit Abschluß des Vertrages.

Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn statt des nachgewiesenen Objekts vom gleichen Verkäufer/Vermieter ein anderes, wirtschaftlich vergleichbares Objekt verkauft/vermietet wird.

## 12. Erstattung von nachgewiesenen Aufwendungen

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommen, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (zum Beispiel Insertionskosten, Telefonkosten, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. Die Erstattung darf jedoch 25 % der zu erwartenden Provision nicht überschreiten. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungssatz auf 25 € begrenzt.

## 13. Pauschaler Aufwendungssatz

Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungssatz in Höhe von 10 % der vorgesehenen Gesamtprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu, wenn der Auftraggeber trotz vorangegangener Unterlassungsaufforderung weiterhin so schwerwiegend gegen den Vertrag verstößt, dass dem Makler objektiv die Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungssatz auf 25 € begrenzt.

## 14. Vertragsstrafe bei Nichtabschluß des Hauptvertrages

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber dem Makler eine Pauschale von 10 % der vereinbarten Provision zu vergüten. Dies gilt nicht bei Auftrag eines Wohnungssuchenden.

## 15. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

## 16. Rückfrageklausel

Vor Abschluss eines Hauptvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber den Makler unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners zu informieren. Damit soll dem Makler die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob der Hauptvertrag infolge seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommen ist. Ferner erteilt der Verkäufer auch nach Abschluss des Hauptvertrages dem Makler für die Dauer von 24 Monaten Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch.

## 17. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Er hat die Angaben weitergegeben, die er vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter oder einem beauftragten Dritten erhalten hat. Es ist daher Aufgabe des Kunden, die Angaben zu überprüfen. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler keine Haftung.

Die Haftung des Maklers ist auf grab fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

## 18. Verjährung

Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjährten nach drei Jahren. Sollte die gesetzliche Verjährungsfrist im Einzelfall eine kürzere sein, so gilt diese.

## 19. Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

## 20. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil nichtig oder unwirksam ist, ein anderer Teil hingegen gültig oder wirksam. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt ohne die übrigen Vereinbarungen zuwider zu laufen.

## 21. Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann im Sinne des HGB so ist Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers (hier: München). Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland