

EXPOSÉ



CHARMANTES REIHENHAUS  
MIT VIEL POTENZIAL

## ECKDATEN ZUR IMMOBILIE

### Adresse

<b>Objektart</b>	Reihenmittelhaus
<b>Wohnfläche</b>	ca. 100 m <sup>2</sup> inkl.Terrasse zu (1/2)
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 183 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup> Garage mit Vorplatz zusätzlich die anteiligen Zuwegungen
<b>Außerbereich</b>	Terrasse mit Privatgarten, Balkon im OG
<b>Geschosse</b>	KG / EG / OG und nicht ausgebauter Speicher
<b>Anzahl Zimmer</b>	4 + großer Kellerraum
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1 Bad mit Wanne + Gäste-WC im EG
<b>Baujahr</b>	1963
<b>Baulicher Zustand</b>	renovierungsbedürftig
<b>Einbauküche</b>	vorhanden
<b>Status</b>	frei, Bezug nach Absprache
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	342,02 kWh/(m <sup>2</sup> *a) / Energieklasse H
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung / Radiatoren
<b>Warmwasser Bad</b>	über sep. Elektroboiler (im Speicher)
<b>Keller</b>	Gebäude voll unterkellert
<b>Garage mit Rolltor</b>	Einzelstellplatz, ursprünglich als Doppelparker geplant, Parksystem wurde ausgebaut
<b>Kaufpreis Haus</b>	
<b>Kaufpreis Garage</b>	
<b>Provision</b>	3,57 % inkl. MwSt.  Mit dem Verkäufer wurde ein Alleinauftrag in gleicher Provisionshöhe geschlossen.

## ECKDATEN ZUR IMMOBILIE



RENZ  
IMMOBILIEN

Das nach Süd-Osten ausgerichtete Objekt empfängt in einladend heller Atmosphäre. Der Grundriss im Erd- und Obergeschoss besticht durch seine Kompaktheit und funktionale Raumaufteilung. Die Innenraum- und Ausstattungsmerkmale des Reihenhauses stammen größtenteils aus dessen Bauzeit und spiegeln den Charme vergangener Jahre wider.

Über eine ausziehbare Bodentreppe im Flur des Obergeschosses gelangt man in den ungenutzten, ungedämmten Speicher. Das gesamte Dachgeschoß bietet Potenzial für eine Erweiterung und könnte bei Bedarf ausgebaut werden. In der Nachbarschaft wurden in den letzten Jahren mehrere baugleiche Häuser renoviert und ähnliche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt.

Die Haustechnik sowie der energetische Standard entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dies bietet Ihnen jedoch die Möglichkeit, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten, ohne Kompromisse eingehen zu müssen.

Hier haben Sie die Möglichkeit, ein Zuhause zu schaffen, das Ihre Persönlichkeit widerspiegelt und das Potenzial hat, über Jahre hinweg Werte zu schaffen und zu bewahren.

## ECKDATEN ZUR IMMOBILIE



## Highlights

- attraktive und ruhige Lage von Pasing
- kompakter Grundriss
- große, überdachte Terrasse zum Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- durchdachte Einbaumöbel im Essbereich, im Flur OG und im Schlafzimmer
- Dachgeschoß ausbaufähig
- Großer Kellerraum mit kleinem Lichtschacht
- abgeschlossener Privatgarten ideal mit Kleinkindern
- Direkter Zugang von der Garage in den Garten

- Holzgartenhaus mit Raum für alle Gartengeräte
- Zuwegung zum Haus in die Wohnanlage ohne Autoverkehr, ideal für Kinder
- Wenige Gehminuten in den Pasinger Stadtpark und zur Würm
- Grundschule, Realschule und Gymnasium in direkter Nachbarschaft
- Ideales Umfeld für Familien



Das Herzstück des Objekts - der Essplatz, angrenzend an Küche und Wohnbereich



Helle, einladende Atmosphäre



Wohnzimmer mit Blick in den Garten



Helles Wohnzimmer mit Parkettboden



Wohnzimmer mit Blick auf die Terrasse



Großzügige, überdachte Terrasse



Einladende Küche



Küche mit Zugang zum Keller



Treppenaufgang



Schlafzimmer



großes Schlafzimmer (Parkettboden)



Zimmer „Kind 1“



Balkon / Süd-Ost-Ausrichtung



Blick vom Balkon



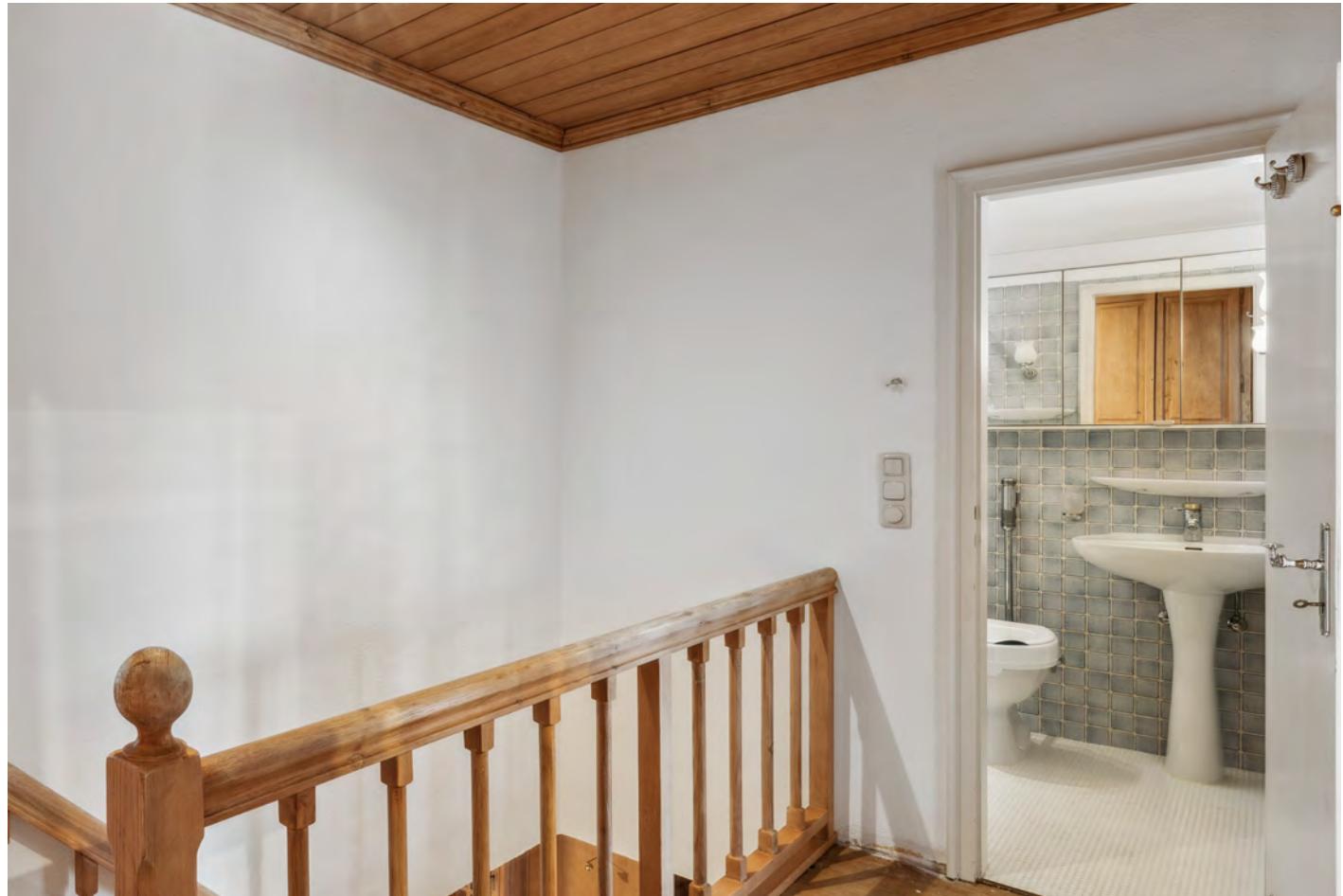
Flur im Obergeschoss mit ausziehbarer Bodentreppen



Zimmer „Kind 2“



Badezimmer



Blick vom Flur Richtung Bad

# GESTALTEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE SELBST – SETZEN SIE TRÄUME UM

*Über eine ausziehbare Bodentreppe im Flur des Obergeschosses gelangen Sie in den ungenutzten Speicher, der auf Ihre kreativen Ideen wartet.*



RAUM FÜR IDEEN



Kellerraum mit Lichtschacht und viel Stauraum



Garage mit direktem Zugang zum Garten und Haus



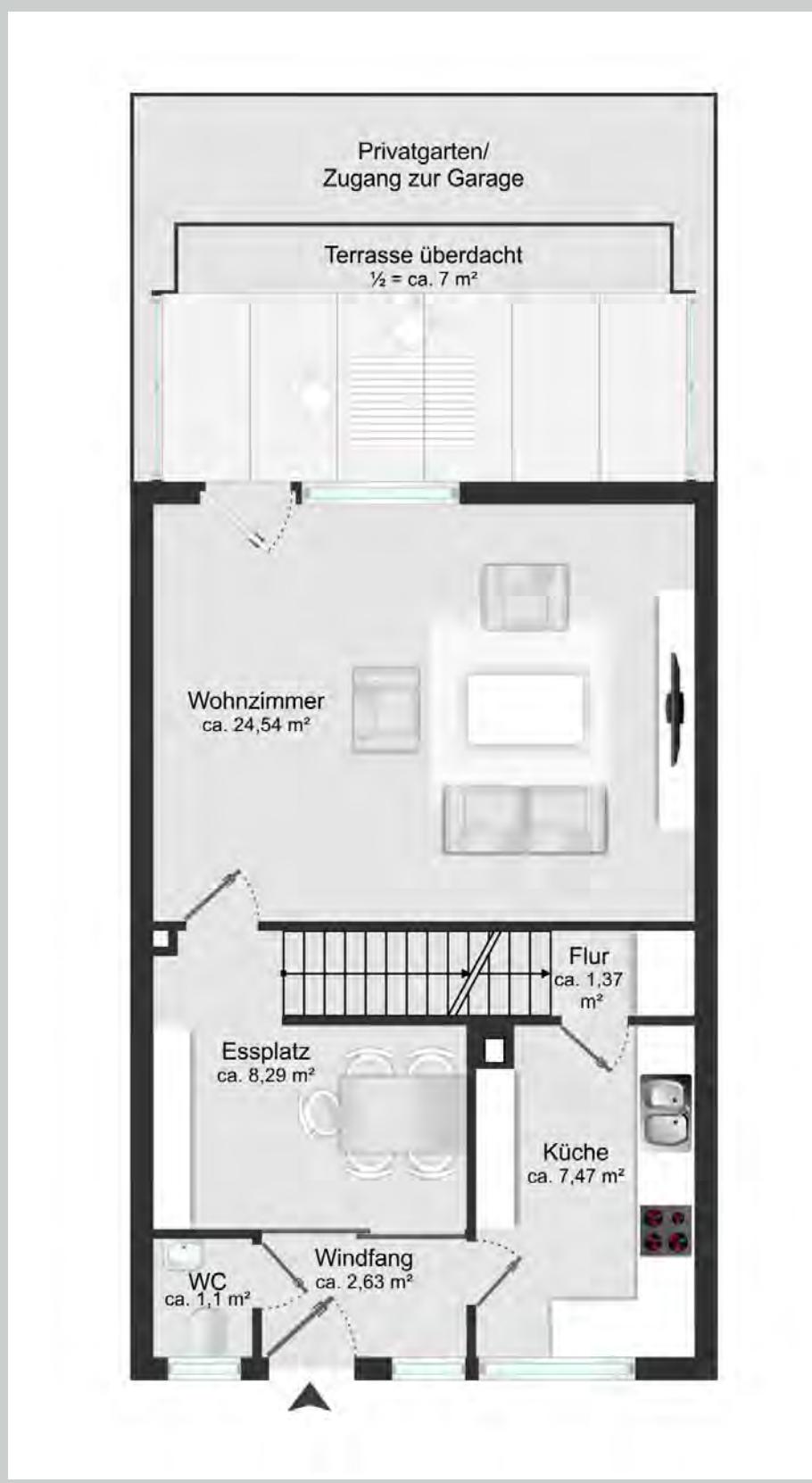
Frontansicht Reihenhaus



Garage mit elektrischem Rolltor und Fernbedienung

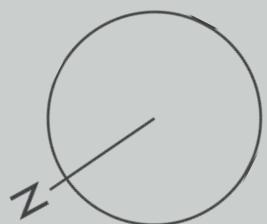
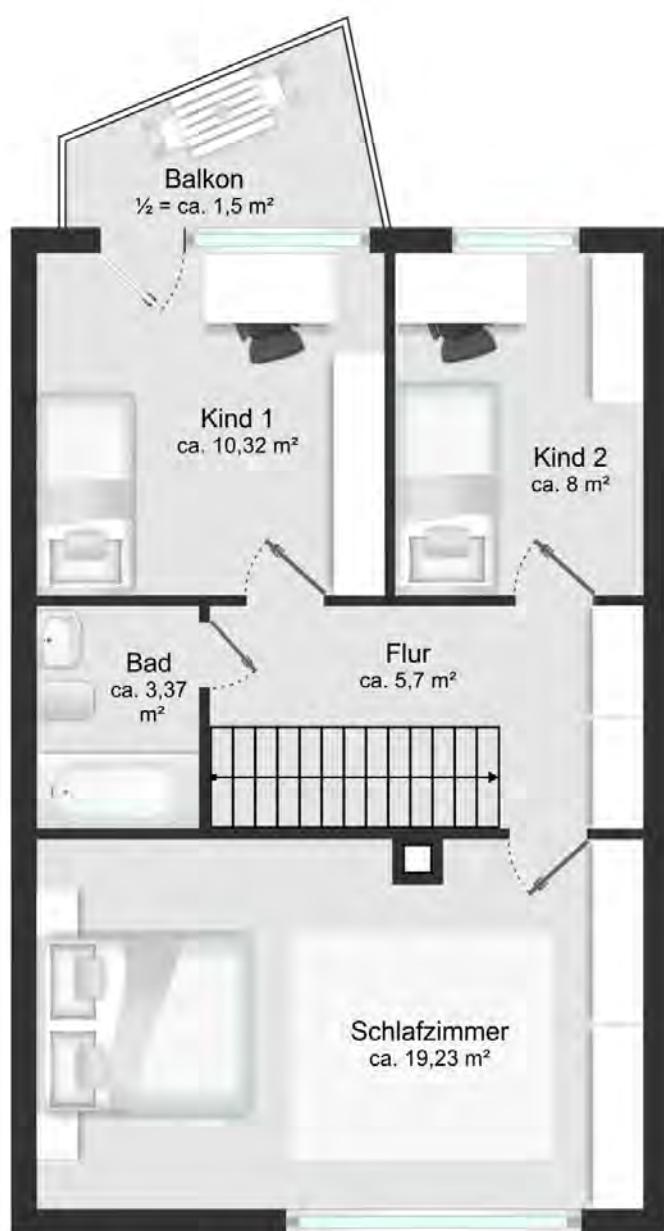
## ■ GRUNDRIFFE

EG



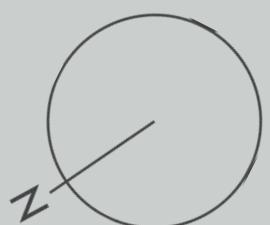
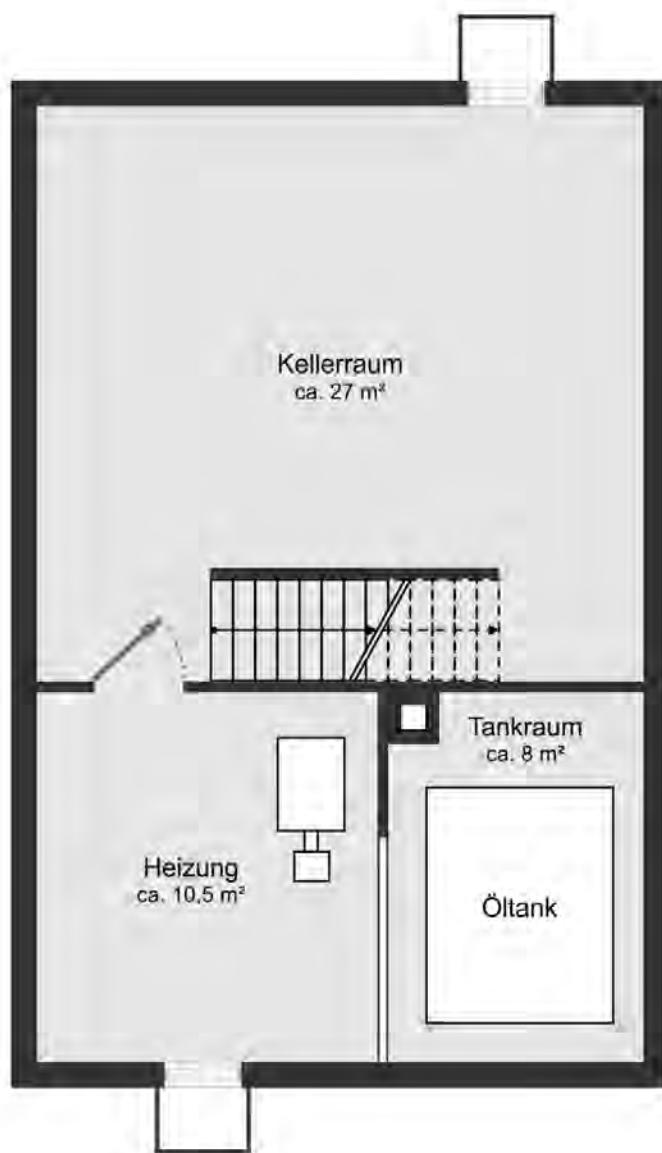
## ■ GRUNDRIFFE

OG



## ■ GRUNDRIFFE

UG



## ■ LAGE DER IMMOBILIE



Bahnhof Westkreuz, 1,7 km, 17 Min zu Fuß oder 4 Min mit dem Rad



Bahnhof Pasing 2,2 km, 20 Min mit Bus oder 8 Min mit dem Rad



Tram 19 Pasinger Rathaus, 15 Min mit Bus oder 6 Min mit dem Rad



Buslinie 160, Haltestelle Wehnerstraße, 0,4 km, 7 Min zu Fuß



A96 und A8, beide jeweils 3,5 km, 8 Min mit dem PKW



Pasing Arcaden 2,2 km, 7 Min mit PKW oder 8 Min mit dem Rad

Pasinger Stadtpark, 0,8 km, 12 Min zu Fuß oder 3 Min mit dem Rad

## DIREKTES UMFELD



### PASING – EIN STADTTEIL MIT GESCHICHTE UND CHARME

Pasing zählt zu den ehemals eigenständigen und historisch gewachsenen Stadtvierteln Münchens und blickt auf eine Geschichte zurück, die teilweise älter ist als die Stadt selbst. Im Jahr 1938, als die ehemals fünftgrößte Stadt in Oberbayern zur Landeshauptstadt München zwangseingemeindet wurde, war Pasing bereits ein pulsierendes Zentrum. Das Pasinger Rathaus, das auch heute noch zahlreiche städtische Dienststellen beherbergt, steht als historisches Wahrzeichen für die Eigenständigkeit des Stadtteils.

Das Pasinger Motto „Münchner geworden, Pasinger geblieben“ spiegelt sich nicht nur in der mentalen Haltung der Pasinger Bürgerinnen und Bürger wider, sondern ist auch im Stadtbild sichtbar. Vom traditionellen Pasinger Viktualienmarkt, über das markante Pasinger Rathaus mit Standesamt, dem geschichtsträchtigen Pasinger Bahnhof, dem weitläufigen Pasinger Stadtpark (der als kleiner Bruder des Englischen Gartens gilt), bis hin zum Pasinger Marienplatz mit seiner Mariensäule und der goldenen Marienfigur – all diese Orte tragen zur hohen Wertschätzung und Liebe der Pasinger zu ihrem gewachsenen Stadtbezirk bei.

Ein zentraler Bestandteil der Entwicklung und Identität Pasings ist die Bahnlinie, die für den Stadtteil von großer Bedeutung war und weiterhin bleibt. Der Pasinger Bahnhof fungiert nicht nur als wichtiger Haltepunkt für viele S-Bahn-Linien, sondern auch für zahlreiche Fernzüge, was Pasing zu einem verkehrstechnischen Knotenpunkt macht. Zudem liegen die wichtigsten Gewerbegebiete teils auf ehemaligen Grundstücken der Bahn, was zur wirtschaftlichen Bedeutung des Stadtteils beiträgt.

## DIREKTES UMFELD

In architektonischer Hinsicht weist Pasing einen interessanten Mix auf: Während in einigen Bereichen prachtvolle Gebäude aus der Gründerzeit (z.B. die Villenkolonien I und II) das Stadtbild prägen, dominieren in anderen Gegenden nach dem Zweiten Weltkrieg errichtete Wohnhäuser. Diese bestehen hauptsächlich aus mehrgeschossigen Wohnanlagen, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern durchsetzt sind und einen besonderen Charme versprühen.

### KULTUR UND BILDUNG IM STADTTEIL PASING

Pasing bietet seinen Bewohnern nicht nur historische Sehenswürdigkeiten und ein lebendiges Stadtbild, sondern auch ein abwechslungsreiches kulturelles Leben. Das Pasinger Kulturzentrum ist ein beliebter Treffpunkt für Kunst- und Kulturinteressierte und bietet eine Vielzahl von Veranstaltungen, von Theateraufführungen bis hin zu Ausstellungen lokaler Künstler. Zudem gibt es zahlreiche Kunst- und Musikschulen, die das kulturelle Angebot ergänzen.

Die Schulen im Stadtteil, wie das Pasinger Gymnasium oder die Grundschule Pasing, gehören zu den gut etablierten Bildungseinrichtungen Münchens. Pasing hat sich zudem als Standort für alternative Bildungsangebote etabliert, wie etwa die Montessori-Schule Pasing oder die Freie Waldorfschule, die eine individuelle und kreative Förderung der Kinder bieten.

Ein weiteres Highlight für Familien und Kulturgeiste ist der Pasinger Stadtpark, der nicht nur ein grünes Refugium inmitten der Stadt darstellt, sondern auch regelmäßig kulturelle Events wie Open-Air-Konzerte oder Theateraufführungen beheimatet.

### FAZIT

Pasing ist ein lebendiger, historisch geprägter Stadtteil, der Tradition und Moderne auf einzigartige Weise miteinander verbindet. Mit seiner hervorragenden Anbindung, seiner attraktiven Mischung aus Architektur, Kultur und Bildungseinrichtungen sowie seiner starken lokalen Identität hat sich Pasing seinen besonderen Platz innerhalb Münchens bewahrt.

# 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 bezieft 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 Mietobjektes 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 maßstabsgerecht 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 grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

## 18. Verjährung

Ansprüche des Kunden gegenüber dem Makler verjähren 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