



## Wunderschöne und sehr helle 4-Zimmer-Wohnung in München-Pasing

### Hauptkriterien\*:

<b>Wohnfläche ca.:</b>	<b>97 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer:</b>	<b>4,00</b>
<b>Wohnungstyp:</b>	Etagenwohnung
<b>Etage:</b>	1 OG
<b>Etagenanzahl:</b>	5
<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>Badezimmer:</b>	2
<b>Balkon:</b>	1
<b>Separat-WC:</b>	1
<b>Waschraum:</b>	1
<b>Stellplatz:</b>	2 abschließbare Garagebox
<b>Bezug:</b>	nach Vereinbarung

### Kosten:

<b>Kaufpreis (VB):</b>	<b>525.000,00 EUR</b>
<b>Garagebox:</b>	<b>49.900,00 EUR</b>
<b>Gesamtpreis:</b>	<b>574.900,00 EUR</b>
<b>Provision :</b>	3,57% inkl. ges. MwSt.

### Bausubstanz\*:

Baujahr: 1971  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2017  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energieverbrauchskennwert: 167,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Nebekosten, ca: 140€  
Heizkosten: ca. 90€

**Objektzustand:** ERSTBEZUG nach  
Komplettrenovierung

\* Alle Angaben stammen vom Verkäufer der Immobilie.

### **Adresse:**

**Landsberger Str. 437, 81241 München**

### Objektbeschreibung:

Die ideal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist überwiegend zur ruhigen und sonnigen Rückseite des Anwesens mit Blick in einen lichten und begrünten Innenhof ausgerichtet.

### Ausstattung

Die moderne und geschmackvoll renovierte Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- ansprechender Grundriss
- großzügiges Wohnzimmer mit separatem Essbereich
- hochwertige Bodenfliesen in Flur, Bad, Duschbad und Küche
- Parket in allen Wohn- und Schlafräumen
- Bad mit Jacuzzi und WC
- helles Duschbad mit WC, Waschbecken und geräumiger Dusche
- großer, ruhiger Südbalkon
- Kunststofffenster (weiß)
- hochwertige Zimmertüren (weiß)
- teilw. elektrische Rollläden
- praktischer Abstellraum
- Lift bis in den Keller
- Kellerabteil
- Waschraum

### Lage

Die Wohnung liegt direkt an der Tram- und Bushaltestelle und nur 10-Geh-Minuten vom Pasinger Bahnhof entfernt. Die Pasing-Arcaden mit allen Geschäften die man braucht liegen direkt gegenüber. Am Hauptbahnhof ist man in ca 10 min mit der S-Bahn. Stadtpark-Würm, Hallenbad, Krankenhaus, ebenso gute Anbindung an Autobahnen A99 A8 A96 und M-Zentrum

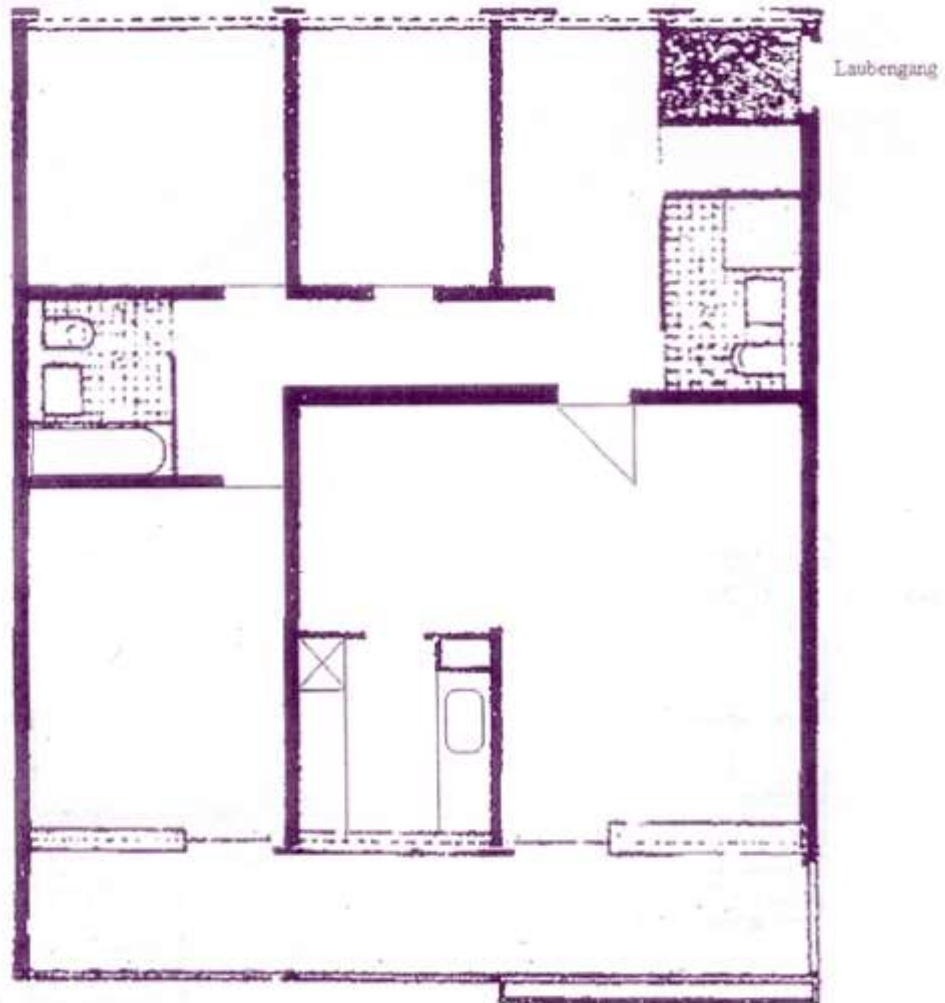
Besichtigungen bitten wir nur nach vorheriger Terminabsprache über uns vorzunehmen.  
**Finanzierung durch unsere professionelle Beratung ab 0,95%**

**Kompass Finanz**  
Real Estate UG  
Gustav-Heinemann-Str. 64  
86199 Augsburg

Tel. 08 21/ 810 26 15  
Mob. 0179/ 48 32 251  
Fax 08 21/ 589 55 50  
info@kompass-real-estate.eu

**KOMPASS FINANZ**  
**Real Estate**





1	Windfang	2,00	qm
2	Flur	14,52	qm
3	Abstellraum	1,33	qm
4	Bad, WC	3,55	qm
5	Dusche, WC	3,55	qm
6	Kinderzimmer	10,35	qm
7	Kinderzimmer	8,02	qm
8	Schlafzimmer	13,76	qm
9	Küche	5,84	qm
10	Essplatz	7,40	qm
11	Wohnzimmer	19,53	qm
12	Balkon 14,03:2	7,02	qm
		<u>96,87</u>	<u>qm</u>

### Grundriss und Wohnflächenberechnung

**Kompass Finanz**  
 Real Estate UG  
 Gustav-Heinemann-Str. 64  
 86199 Augsburg

Tel. 08 21/ 810 26 15  
 Mob. 0179/ 48 32 251  
 Fax 08 21/ 589 55 50  
 info@kompass-real-estate.eu

**KOMPASS FINANZ**  
 Real Estate

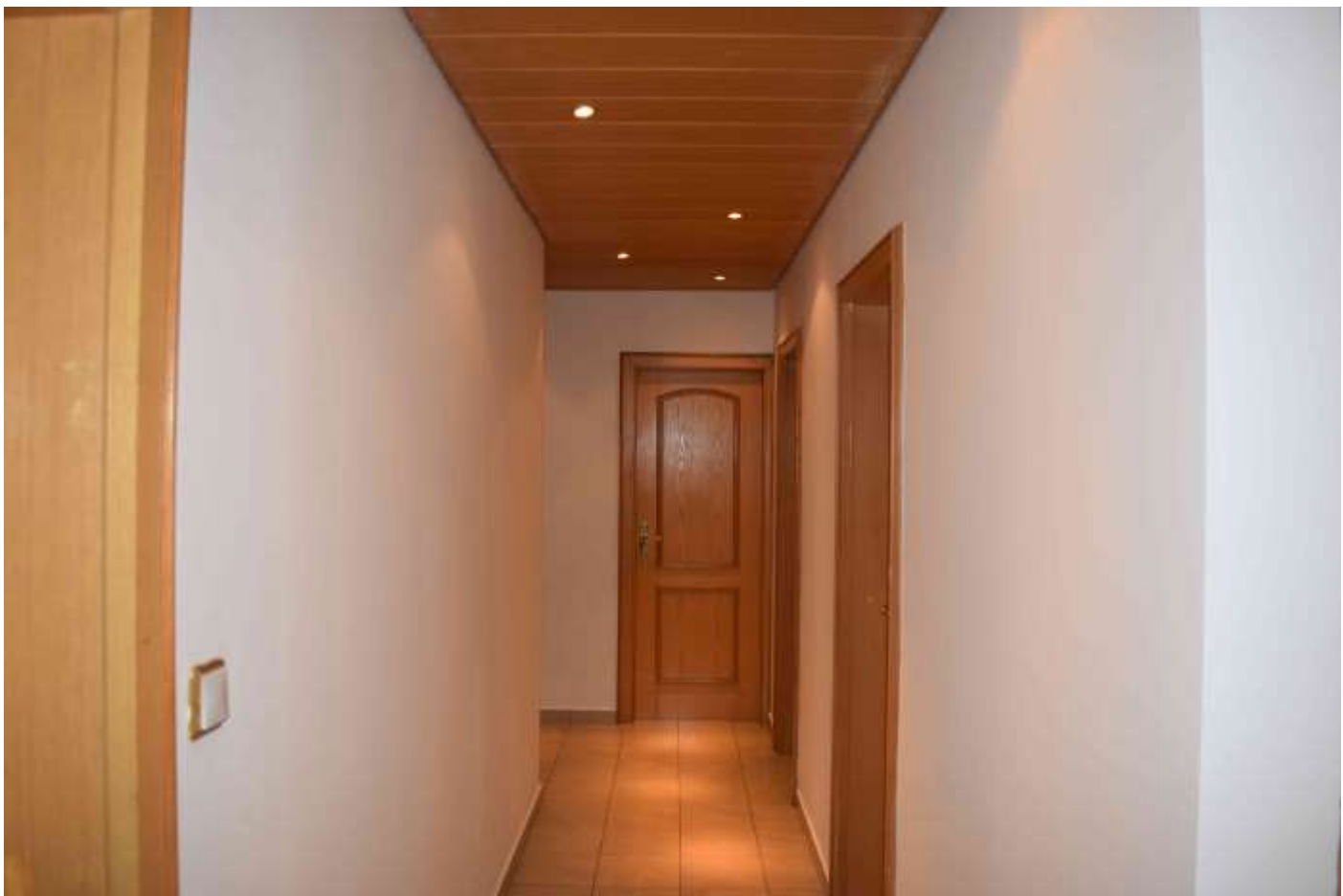






Hausansichten











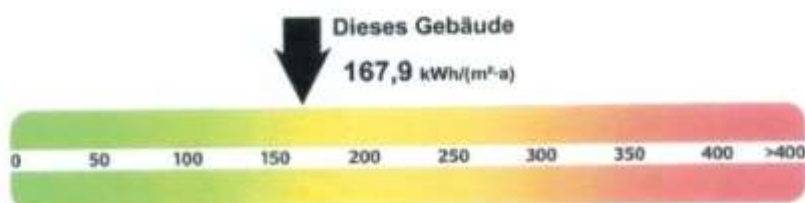
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



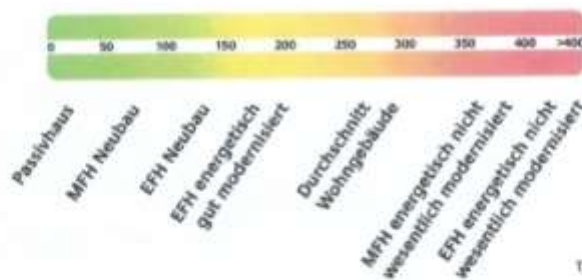
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten     nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 5 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas	01.01.2004	31.12.2004	2.095.380	643.125	0,99	119,3	53,4	172,7
Erdgas	01.01.2005	31.12.2005	2.098.800	651.500	0,96	115,3	54,0	169,3
Erdgas	01.01.2006	31.12.2006	1.949.229	700.875	1,00	103,6	58,1	161,7
Durchschnitt								<b>167,9</b>

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

## Sonstiges:

Hinweis bezüglich Geldwäschegesetz (GwG) § 2 Absatz 1 Nr. 10: Aufgrund des Geldwäschegesetzes sind wir verpflichtet, Ihre Ausweisdaten zu erfassen. Dies erfolgt am einfachsten durch die Kopie Ihres Personalausweises oder Reisepasses. Bitte halten Sie diesen beim Termin dafür bereit oder übermitteln die Unterlagen vorab per Fax oder E-Mail

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses und des Zugangs dieser Belehrung in Textform. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie Garant Immobilien Holding GmbH, Wilhelmstr. 5, 70182 Stuttgart (Telefon: 0711/23955-0 / Fax: 0711/23955-150, Email: info@garant-immo.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster- Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle eventuell erhaltenen Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall

## Widerrufsformular

An Kompass Finanz Real Estate, Gustav-Heinemann-Str. 86199 Augsburg  
Fax: 0821/5895550, Email: info@kompass-real-estate.eu

Hiermit widerrufen ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Nachweis und/oder die Vermittlung des Objekts

\_\_\_\_\_  
Name des/der Auftraggeber  
Anschrift des/der Auftraggeber \_\_\_\_\_

Ort, Datum  
Unterschrift des/der Auftraggeber Folgen des Widerrufs

*Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle eventuell erhaltenen Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.*