

# Sehr gut gelegenes und ruhiges Reiheneckhaus in top Waldrandlage (1 Minute zum Bus, wenige Fahrminuten zur S-Bahn)

Die Gemeinde Lochhausen wurde bereits im Jahr 1818 gegründet. Der Name Lochhausen entstand aus dem Begriff „Lohhusa“ und bedeutet: Häuser am Wald (Loh = Wald). Das im Jahr 1978 in bewährter Ziegelbauweise erstellte Reiheneckhaus mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 575 m<sup>2</sup>, befindet sich in attraktiver Waldrandlage. Die Bushaltestelle befindet sich lediglich ca. 1 Gehminute und der S-Bahnhof Lochhausen nur wenige Bus-Fahrminuten entfernt.

Das angebotene Anwesen besteht aus zwei Wohnungen, die gut vermietet sind. Somit ist das Objekt **insbesondere** für Anleger geeignet, die langfristig planen möchten.

Die ca. 65 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer EG-Wohnung verfügt über eine südwestlich ausgerichtete Terrasse mit direktem Blick auf einen schön angelegten und gepflegten Vorgarten. Außerdem gehören zu der Wohnung ein großer Hobbyraum/Keller und zwei großzügige Einzelgaragen, sowie Stellplätze davor. Die ca. 84 m<sup>2</sup> große Obergeschoss-Wohnung verfügt ebenso über 3 Zimmer. Diese wurden zusammen mit dem Badezimmer in den letzten Jahren saniert. Die Obergeschoss-Wohnung besitzt einen separaten Gartenzugang über eine Wendeltreppe. Alle Fenster im Anwesen verfügen über eingebaute Außen-Rollos. Die Heizanlage wurde 2009 komplett erneuert und das Dach 1990 mit einer Holzspaltenkonstruktion neu überdacht und vollflächig mit Kupferblech ummantelt. Der Kamin wurde 2009 neu mit Kupfer eingekleidet.

Das angebotene Objekt bietet seinen Bewohnern eine sehr schöne Lage, weit weg von Straßenlärm und Hektik in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße in Lochhausen. Eine der beliebtesten Metzgereien in München ist bereits zu Fuß erreichbar. Weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie unmittelbar in wenigen Fahrminuten im nahe gelegenen Gröbenzell. Dort finden Sie neben Discountern, Tengelmann, Bio- und Getränkelauden, viele weitere infrastrukturelle Angebote wie z.B. Restaurants, Ärzte, Kitas und Schulen. Die direkte Lage neben der Aubinger Lohe bietet zur Erholung, dem Freizeitsport und Spazierengehen zahlreiche Möglichkeiten. Im Sommer können Sie nach einer ca. 15 minütigen Fahrradtour zwischen 4 Badeseen auswählen (Langwieder See, Lußsee, Birkensee, Waldschwaigsee).



Hochwertige Holzböden im OG,...



...passable Raumauflteilung im EG und OG und...



...idyllische Lage

## Blick ins Wohnzimmer (1.OG)



© Immobilien Schmiedl

Das helle und gut geschnittene Wohnzimmer bietet...



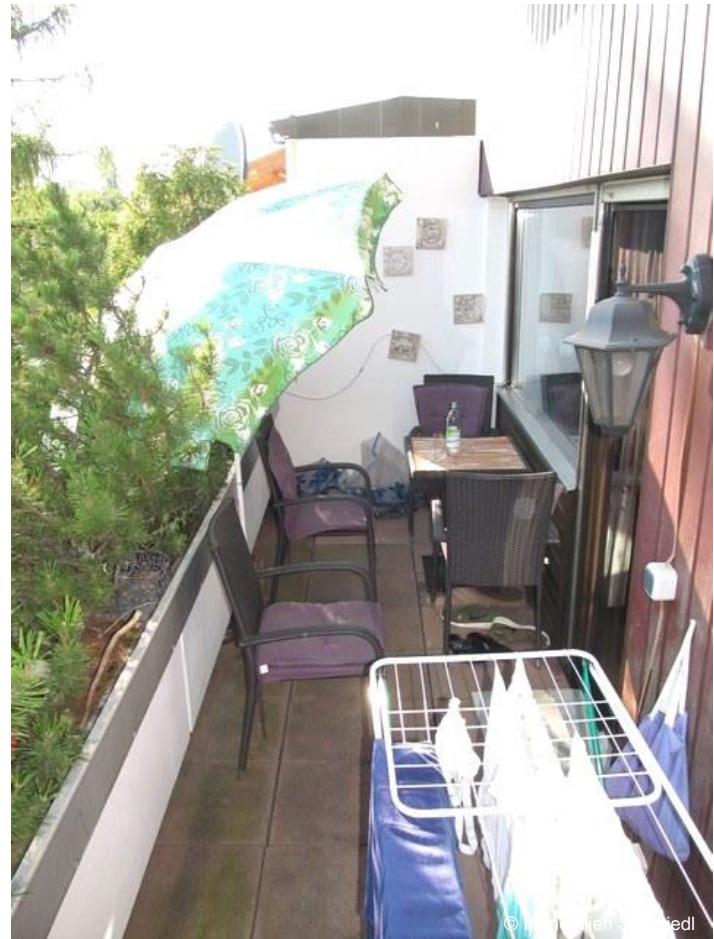
© Immobilien Schmiedl

...zahlreiche individuelle Ausstattungs- und Möblierungsmöglichkeiten.

## Blick auf den Balkon (1.OG)



Der 9 m<sup>2</sup> Balkon ist sonnenuntergangsfreundlich (südwestlich) ausgerichtet und verfügt...



...über ausreichen Platz für Tisch und Bestuhlung.

## Blick in den Flur (1.OG)



*Die Anordnung von Flur und Diele wirkt für Wohnfläche und Zimmer platzoptimierend.*

## Blick in das hochgeflieste Badezimmer (1.OG)



© Immobilien Schmiedl

Das vollausgestattete Badezimmer mit separater Dusche und...



© Immobilien Schmiedl

...Vollbadewanne bietet zudem einen Stell- und Anschlussplatz für eine Waschmaschine.

## Blick ins Schlafzimmer



© Immobilien Schmiedl

Das Schlafzimmer bietet Stellmöglichkeit für Doppelbett...



© Immobilien Schmiedl

...und einen Kleiderschrank und verfügt zudem über Außen-Rollos  
zur möglichen Vollverdunkelung.

## Blick in das Kinder-/Gäste-/Hobby-/Arbeitszimmer (1.OG)



Helles, gut geschnittenes Zimmer mit ...



... hochwertigem Parkettboden.

## Blick in die Küche



© Immobilien Schmiedl

Die stilistische und moderne Einbauküche (Mieterbesitz) verfügt über alle technischen Geräte und...



© Immobilien Schmiedl

...eine eigene Türe zur Wendeltreppe in den Garten.

## Wendeltreppe und eigener Gartenzugang (1.OG)



© Immobilien Schmiedl

Die eigene Wendeltreppe bietet kurze Wege...



© Immobilien Schmiedl

...in den Garten.

## Blick Gartenanteil für 1.OG



© Immobilien Schmiedl

Der Garten des 1.OG verfügt über Gartenhütte, Terrasse und...



© Immobilien Schmiedl

...Pavillon für laue Abende.

## Blick in den Abstell-/Hobbykeller (für das 1.OG)



© Immobilien Schmiedl

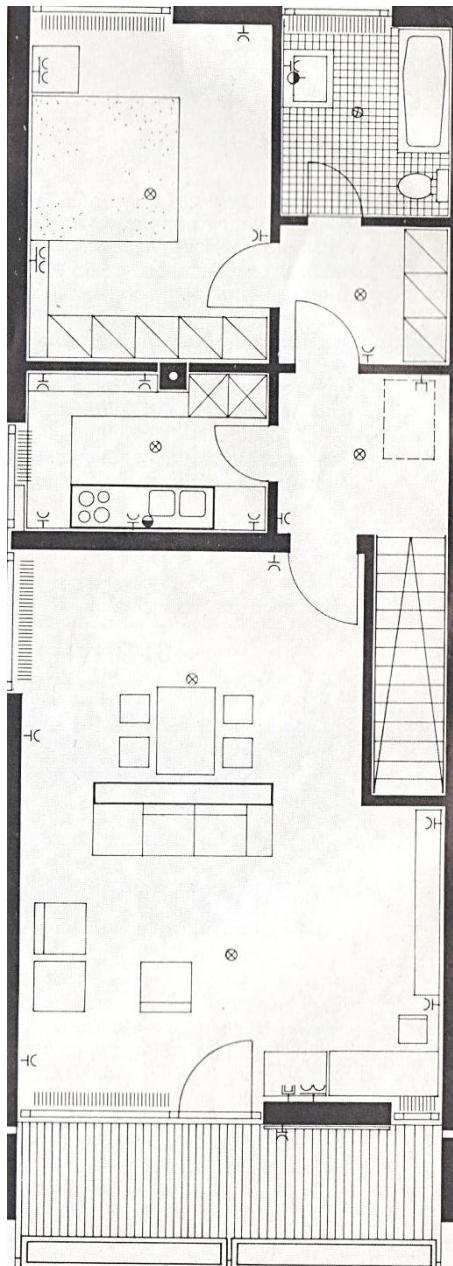
Der große Hobby-/Abstellkeller...



© Immobilien Schmiedl

...verfügt über eine eigenes Fenster und Stromanschlüsse.

# Grundriss 1.OG



Wohnfläche ca.  
84 qm

## Blick in das EG-Wohnzimmer



© Immobilien Schmiedl

Das Wohnzimmer ist südwestseitig ausgerichtet und...



© Immobilien Schmiedl

...garantiert somit die letzten „Lichtstrahlen“ des Tages.

## Blick auf den Eingangsbereich und Gästetoilette (EG)



© Immobilien Schmiedl

Helle Gästetoilette und ...



© Immobilien Schmiedl

...direkter Wohnungszugang zur OG-Wohnung.

## Blick in das Ess-/Arbeits-/Hobbyzimmer (EG)



Helles Ess-/Arbeits- oder...



...Hobbyzimmer

## Blick in das Schlafzimmer (EG)



Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein breites Doppelbett,...



...einen tiefen Kleiderschrank und die Möglichkeit zur Vollverdunkelung.

## Blick in den Küchenbereich (EG)



© Immobilien Schmiedl

Küche mit viel Stellplatz für Elektrogeräte und...



© Immobilien Schmiedl

...der Möglichkeit einer beidseitigen Platznutzung.

## Blick in das Badezimmer (EG)



Das Badezimmer ist hochgefließt und verfügt neben einem Waschmaschinenanschluss über...



...eine große Vollbadewanne.

## Vorgarten und Terrasse



Der schön angelegte Vorgarten lädt zum Verweilen auf...



© Immobilien Schmiedl

...die Südwest-Terrasse ein.

# Gartenimpressionen



© Immobilien Schmiedl



© Immobilien Schmiedl



© Immobilien Schmiedl



© Immobilien Schmiedl

## Vorratskammer (EG)



© Immobilien Schmiedl

Die Vorratskammer bietet ausreichend Stauraum für Regale,...



© Immobilien Schmiedl

..Schränke, Kühlschränke oder sonstige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

## Keller, Hobby, Werkstatt (für EG)



© Immobilien Schmiedl

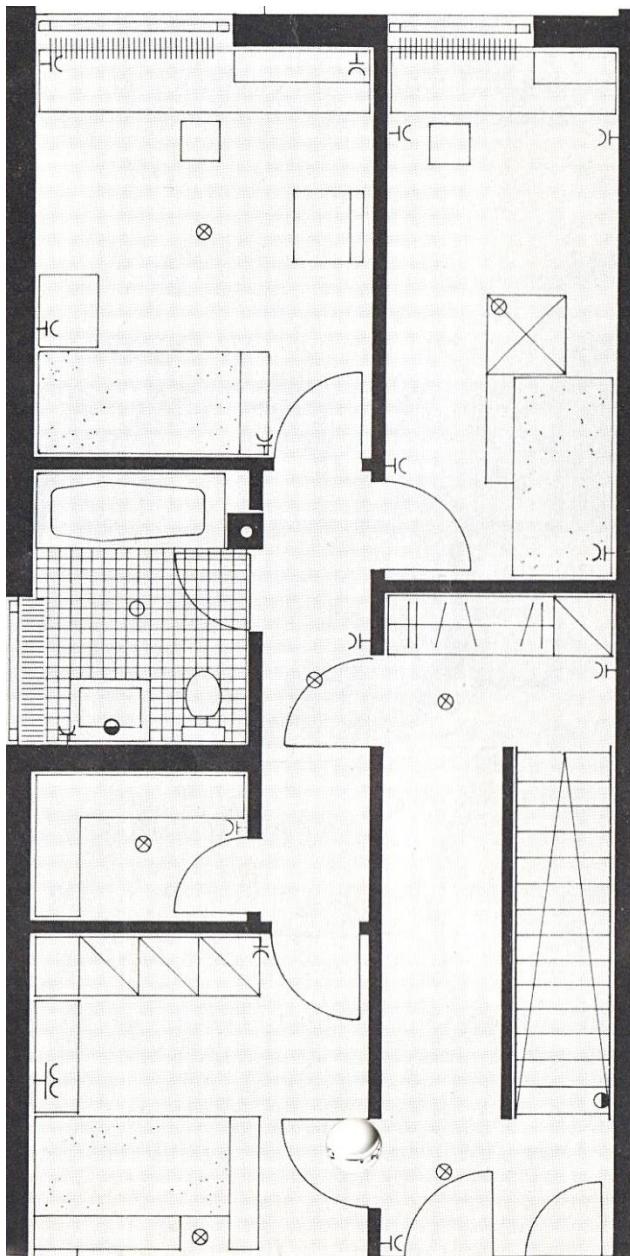
Der ca. 28 m<sup>2</sup> große Keller-/Hobby-/Werkstattraum verfügt...



© Immobilien Schmiedl

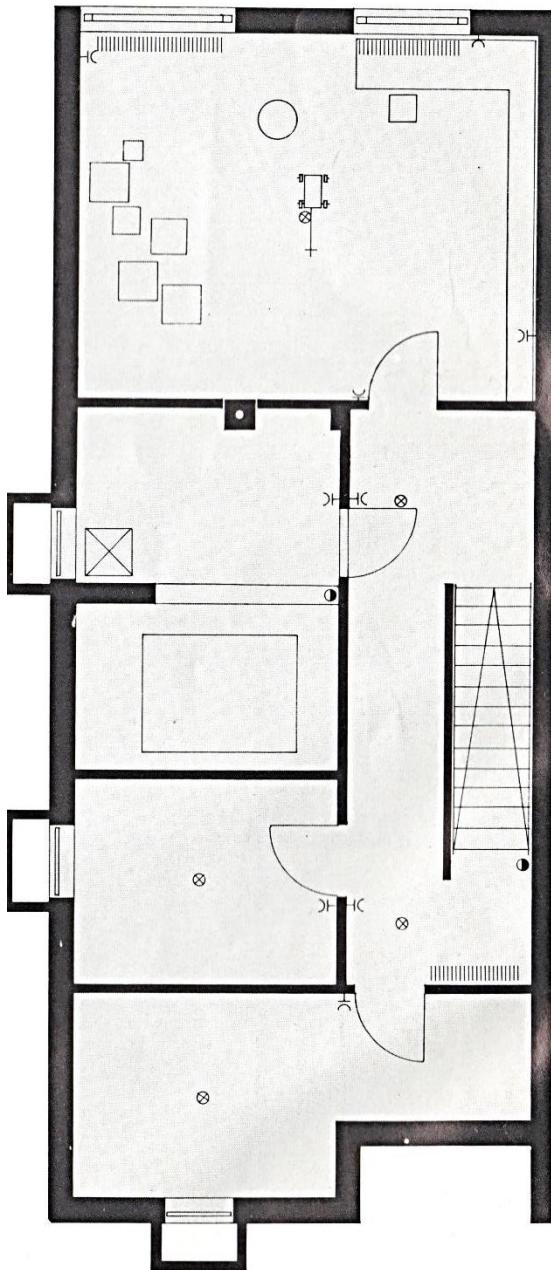
...über sehr viel Stellfläche und zwei helle Fenster.

# Grundriss EG



Wohnfläche ca.  
65 qm

# Grundriss Keller



Nutzfläche ca.  
50 qm

# Energieausweis (1)

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 29.07.2025

Registriernummer<sup>2</sup> BY-2015-000593459

1

### Gebäude

Gebäudetyp	sonstiges Wohngebäude		
Adresse	1249 München		
Gebäudeteil	Reiheneckhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2009		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche ( $A_n$ )	199,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfäche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächennachweisen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
  - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Energieberatung-Steinwender  
Bahnhofstraße 22  
82216 Maisach



geprüft  
Nr. 25452

Stell. gepr. für Energieberatung  
Bahnhostraße 22 82216 Maisach  
Tel.: 0179/3288754, Fax: 089/69751505

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angepasste Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zutellung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

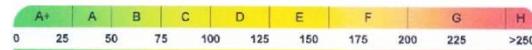
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup> BY-2015-000593459

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup> a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup> a)

Energetische Qualität der Gebäudenvelope H<sub>r</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup> K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup> K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

##### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmege setzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

%

### Vergleichswerte Endenergie



EEWärmeG  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
auf modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäude nicht  
MFH/Einfamilienhaus nicht  
Wohngebäude modernisiert

### Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup> a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudenvelope H<sub>r</sub>: W/(m<sup>2</sup> K)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei Neubau im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Energieausweis (2)

<b>ENERGIEAUSWEIS</b>		für Wohngebäude																																																									
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013																																																											
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes	Registriernummer <sup>2</sup>	BY-2015-000593459																																																									
<b>Energieverbrauch</b> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 138,4 kWh/(m² a)</p> <p>Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 152,2 kWh/(m² a)</p> </div>																																																											
<b>Endenergieverbrauch dieses Gebäudes</b> <span style="float: right;">138,4 kWh/(m² a)</span> <small>[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]</small>																																																											
<b>Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Zeitraum von</th> <th>Zeitraum bis</th> <th>Energieträger<sup>3</sup></th> <th>Primär-energie-faktor-</th> <th>Energieverbrauch [kWh]</th> <th>Anteil Warmwasser [kWh]</th> <th>Anteil Heizung [kWh]</th> <th>Klimafaktor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.01.2011</td> <td>31.12.2011</td> <td>Heizöl</td> <td>1,10</td> <td>31954</td> <td>5752</td> <td>26202</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>01.01.2012</td> <td>31.12.2012</td> <td>Heizöl</td> <td>1,10</td> <td>32831</td> <td>5910</td> <td>26921</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>01.01.2013</td> <td>31.12.2013</td> <td>Heizöl</td> <td>1,10</td> <td>22055</td> <td>3970</td> <td>18085</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	01.01.2011	31.12.2011	Heizöl	1,10	31954	5752	26202	0,99	01.01.2012	31.12.2012	Heizöl	1,10	32831	5910	26921	0,94	01.01.2013	31.12.2013	Heizöl	1,10	22055	3970	18085	0,89																								
Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor																																																				
01.01.2011	31.12.2011	Heizöl	1,10	31954	5752	26202	0,99																																																				
01.01.2012	31.12.2012	Heizöl	1,10	32831	5910	26921	0,94																																																				
01.01.2013	31.12.2013	Heizöl	1,10	22055	3970	18085	0,89																																																				
<b>Vergleichswerte Endenergie</b> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>A+</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> <td>E</td> <td>F</td> <td>G</td> <td>H</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>75</td> <td>100</td> <td>125</td> <td>150</td> <td>175</td> <td>200</td> <td>225</td> <td>&gt;250</td> </tr> </table> <p>         Effizienzhaus 40          MFH Neuau.          EGH Neuau          Gw modernisiert          Wohndokumentbeobachtet          MFH energetisch nicht modernisiert          EGH energetisch modernisiert       </p> </div>				A+	A	B	C	D	E	F	G	H	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250																																				
A+	A	B	C	D	E	F	G	H																																																			
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250																																																	

<b>ENERGIEAUSWEIS</b>			für Wohngebäude		
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup>			18. November 2013		
Empfehlungen des Ausstellers		Registriernummer <sup>2</sup>		BY-2015-000593459	
4					
<b>Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung</b>					
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input checked="" type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich					
<b>Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen</b>					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen	(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwände	Außendämmung 12 cm WLG 040	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt					
<b>Hinweis:</b> Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.					
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei unter:			Energieberatung-Steinwender		

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Gebäudeverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die tatsächliche Wohlfahrt des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweise

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## Fakten und Ausstattungsmerkmale

- Außerordentlich ruhige Lage in einer der schönsten Ecken Lochhausens mit gepflegten Gärten
- Nur 1 Fußminute zur Bushaltestelle und wenige Fahrminuten zur S-Bahn und ca. 25 Minuten zur Innenstadt
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld (mit Fahrrad oder Auto unmittelbar erreichbar)
- Zugriff auf voll ausgebauten Infrastruktur im nahen Gröbenzell
- Reihenhaus in zwei Einheiten aufgeteilt (vermindertes Vermietungsrisiko)
- Alle Fenster mit Außen-Rollos ausgestattet (Vollverdunkelung!)
- Große verfügbare Kellereinheiten mit Licht, Fenster und Stromanschluss zur vielseitigen Nutzung als Hobby-/Werkraum etc.
- Langfristige Kapitalanlage in unverbaubarer Lage
- Zwei leicht befahrbare und großzügige Doppelgaragen (direkt vor dem Haus). Zuzüglich zweier Stellplätze davor.

# Kaufpreis & Konditionen

➤ Kaufpreis: 645.000 EUR.

➤ 2 Garagen 20.000 EUR

gesamt: 665.000 EUR

Vermittlungsprovision: 3,57 % (inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) vom notariell verbrieften Kaufpreis

Bitte beachten: Das Objekt wird im Alleinauftrag exklusiv von Immobilien Schmiedl angeboten.

Kontakt:

Immobilien Schmiedl

Thomas Schmiedl

Ebracher Straße 10

81243 München

Tel: 089 480 58 990

Mail: [info@immobilien-schmiedl.de](mailto:info@immobilien-schmiedl.de)

[www.immobilienschmiedl.de](http://www.immobilienschmiedl.de)

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers, weswegen eine Haftung für die Richtigkeit von mir nicht übernommen wird. Wir bitten die im Exposé enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln. Ein Weitergabe an Dritte ist unzulässig! Bitte beachten Sie die Widerrufsbelehrung und AGB im Anhang.

# Widerrufsbelehrung + mögliche Verzichtserklärung



## • Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht für Verbraucher

- Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns ( Immobilien Schmiedl, Ebracher Str. 10, 81243

München, Fax-Nr.: 089 444 09 601, Tel-Nr.: 089 480 58 990, info@immobilien-schmiedl.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 unten aufgeführte 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 Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags 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.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

### • Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

- Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

## Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An [Fügen Sie hier bitte Ihren Firmennamen, Anschrift und ggf. Ihre Faxnummer und E-Mail-Adresse]:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

Bestellt am (\*)/ erhalten am (\*) \_\_\_\_\_

Name des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

Anschrift des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum \_\_\_\_\_

(\*) Unzutreffendes streichen.

## Verzichtserklärung

Sehr geehrte(-r) Interessent(-in),

sind Sie damit einverstanden, dass wir Ihnen die Informationen schon vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist zuschicken und den Maklervertrag somit ausführen? Bei vollständiger Erfüllung der Makertätigkeit erlischt damit Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht. Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher finden Sie neben stehend.

**• Da eine Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Makertätigkeit unverbindlich.**

**• Bitte bestätigen Sie per E-Mail, wenn wir für Sie vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden sollen und Sie den oben genannten Hinweis zum Erlöschen des Widerrufsrechts zur Kenntnis genommen haben. Gerne können Sie hierfür u.s. Vordruck verwenden**

Sobald Ihre Bestätigung vorliegt, lassen wir Ihnen umgehend detaillierte Informationen zum Objekt zukommen bzw. vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Ansonsten senden wir Ihnen die Informationen / Besichtigungsterminvorschläge gerne **nach Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist** zu.

### Verzichtserklärung

*„Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB). Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB).“*

Vorname \_\_\_\_\_

Familienname \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Ort \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

Oben stehende Verzichtserklärung bitte ausgefüllt und unterschrieben per Mail, Post oder Fax zurücksenden. Alternativ kann oben stehende Verzichtserklärung auch **kopiert und gemailt werden (copy and paste)**. Bitte unbedingt vollständigen Vornamen und Nachnamen eintragen!

# Anhang: Allgemeine Geschäftsbedingungen



## § 1 Hinweise zu unseren Angeboten und Mitteilungen

Sämtliche von uns überlassenen Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Diese sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe von Informationen und/oder Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen vorherigen Zustimmung gestattet. Werden Informationen aus dem Exposé an Familienmitglieder oder im Haushalt des Nachfragenden lebende Dritte weitergegeben und tätigen diese letztlich das nachgewiesene Geschäft, gelten auch diese Interessenten als unsere Vertragspartner und Schuldner der Provision. Eine unbefugte Weitergabe verpflichtet zu vollem Schadensersatz bis zur Höhe der ortsüblichen Maklergebühr. Bei direkter Kontaktaufnahme mit Interessenten bzw. Verkäufern verpflichten Sie sich, uns das Verhandlungsergebnis mitzuteilen. Werden mit von uns nachgewiesenen Vertragspartnern Verträge abgeschlossen, Vereinbarungen und Nebenabreden getroffen, deren Inhalt für die Fälligkeit unserer Provision relevant ist, erhalten wir von Ihnen zeitnah eine Informationskopie bzw. Nachricht. Sehr häufig werden wir für Verkäufer und Käufer gleichzeitig als Makler tätig. In einem solchen Falle verpflichten wir uns zu strikter Neutralität im Interesse beider Auftraggeber. Die jeweilige Provisionsvereinbarung wird durch die anderweitige Tätigkeit nicht berührt.

## § 2 Haftungsausschluß und Urheberrecht

Die Angaben zu unseren Objekten basieren auf Informationen, die uns mündlich oder schriftlich vom Verkäufer bzw. Vermieter erteilt wurden. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Bei Verweisen auf oder Angaben von fremden Internetseiten (Links) wird jede Art von Haftung für deren Inhalt ausgeschlossen. Dies gilt auch für Schäden, die aus der Nutzung der auf Links angebotenen Informationen entstehen. Die rechtliche Verantwortung für fremde Internetseiten obliegt ausschließlich dem Inhaber dieser Seiten. Alle Daten, Bilder und Texte aus unseren Angeboten (On-/Offline) bzw. aus diesen Seiten unterliegen dem Schutz des Urheberrechtes. Es ist ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet, unsere Bilder oder Texte zu kopieren oder anderweitig zu verwenden. Irrtümer und Zwischenvermietung bzw. Zwischenverkauf bleiben stets vorbehalten. Immobilien Schmiedl haftet nicht für die Bonität der zu vermittelten Vertragspartei.

## § 3 Vorkenntnis und Nachweispflichten

Im Falle dass eines unserer Objekte dem Angebotsempfänger bereits bekannt sein sollte, ist dieser verpflichtet, dies unverzüglich und unter Bekanntgabe der Informationsquelle darzulegen. Der Angebotsempfänger ist verpflichtet uns seine Vorkenntnis nachzuweisen. Sofern eines unserer Objekte dem Empfänger nach Erhalt unserer Information direkt oder durch Dritte angeboten wird, sei es gewerblich, sei es privat, ist der Empfänger verpflichtet, den Anbieter auf das bestehende Maklerverhältnis hinzuweisen. Entscheidet sich der Empfänger dafür, weitere direkte Verhandlungen zu führen, beeinflusst dies die Verpflichtung zur Zahlung der Maklerprovision nicht.

## § 4 Sorgfaltspflicht

Wir sind bemüht, unsere Aufgaben mit größtmöglicher Sorgfalt zu erledigen. Jedoch können Fehler nie gänzlich ausgeschlossen werden. Für Schäden, die dadurch verursacht werden, können wir, soweit wir nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt haben, keine Haftung übernehmen. Dies gilt nicht, soweit eine gesetzlich zwingende Haftung besteht. Auch in diesen Fällen, ebenso wie in allen anderen Fällen ist unsere Haftung, soweit die Einschränkung gesetzlich zulässig ist, auf die Höhe des voraussehbaren Schadens beschränkt.

## § 5 Fälligkeit und Provisionsbedingungen

Mit dem Abschluss des Vertrages über das nachgewiesene Objekt ist die Nachweisprovision verdient, auch wenn der Vertrag ohne weitergehende Vermittlung oder Mitwirkung von uns zu Stande kommt. Ausschließlich der Nachweis ist hierfür ausschlaggebend. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Vertrag mit Bedingungen abgeschlossen wird, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte, wirtschaftliche Erfolg mit einer Vertragsgestaltung sichergestellt wird, die unserem ursprünglichen Angebot nicht entsprochen hat. Dies gilt auch, wenn der wirtschaftliche Erfolg z. B. durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird. Wird eines der von uns angebotenen Objekt ohne unsere Teilnahme besichtigt oder erfolgt eine direkte Aufnahme von Verhandlungen mit nachgewiesenen Partnern über nachgewiesene Objekte, so stellt dies die Annahme und Akzeptierung des Maklervertrages und die Anerkennung der vorstehenden Provisionsverpflichtungen dar. Provisionen sind zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zahlbar und fällig mit Abschluss der entsprechenden Verträge. Sofern in unseren Unterlagen nicht ausdrücklich beifert angegeben, gelten die jeweils ortsüblichen Provisionssätze, derzeit 3 % (netto) vom Verkaufspreis.

Alle zusätzlichen Vereinbarungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Empfängers. Sollte eine der vorstehenden Geschäftsbedingungen ungültig sein, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bedingungen nicht.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München

Immobilien Schmiedl  
Ebracher Straße 10  
81243 München  
Tel: + 49 (0) 89 480 58 990  
Fax: + 49 (0) 89 444 09 601  
E-Mail: info@immobilien-Schmiedl.de  
Web: www.immobilienschmiedl.de

Berufsaufsichtsbehörde: Ich gehe als Immobilienmakler einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit nach § 34 c GewO nach. Diese Erlaubnis wurde durch die Stadt München, Kreisreferat Ruppertstrasse 19 in 80466 München, Abteilung Gewerbeangelegenheiten KVR-I/311 AG1 erteilt.

UST-ID-NR: DE130556820