Verborgene Rarität in München- Aubing

Kernsaniertes Einfamilienhaus
auf parkähnlichem
Filetgrundstück

741 m² Grundstück | Absolute Ruhe |
Großzügige Sonnenterrasse |
Zusätzliches Entwicklungspotenzial
durch bereits positiv beschiedene
Bauvoranfrage

Ein Zuhause, das in München kaum noch zu finden ist

Wer in München lebt, der kennt den Wert von Ruhe.

Wer zusätzlich ein Grundstück findet, das von altem Baumbestand umgeben, nahezu uneinsehbar und dennoch hervorragend angebunden ist, hat etwas Außergewöhnliches entdeckt.

Das angebotene Juwel vereint genau diese seltene Kombination:

Ein hochwertig und kostspielig saniertes Zuhause, eingebettet in einer grünen Oase und gleichzeitig nur einige Minuten von allen Vorzügen Münchens entfernt.

Eine Ruheinsel im Kern von Aubing

Abseits von Straßenlärm und dichter Bebauung entfaltet sich ein außergewöhnlich geschütztes Wohnumfeld mit hoher Privatsphäre und parkähnlichem Charakter.

Eine Atmosphäre, die man eher auf dem Land als im Münchner Stadtgebiet findet.

Wohnen mit Atmosphäre

Der großzügige Wohnbereich wird von der stilvollen Kaminanlage geprägt.

Große Fensterflächen verbinden Innen- und Außenraum und eröffnen ein Wohngefühl voller Licht, Wärme und Geborgenheit.

Hier entstehen die schönsten Momente des Alltags.

360° Impression
https://youtu.be/Vkop-O2rU9k

Der edle Grundofen liefert mit seinen 15 kW und moderner Nachheiztechnik enorme Leistung und versorgt in kalten Wintermonaten das ganze Haus langanhaltend mit Wärme.

Das ganze Anwesen ist bereits komplett und luxuriös möbliert und kann sofort bezogen werden.

Raum für Familie, Freunde und Genuss

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Herzstück des Hauses.

Ob Familienfeiern, Dinner mit Freunden oder entspannte Abende – die großzügige Gestaltung und Einrichtung bildet den idealen Rahmen.

Der handselektierte, geölte, amerikanische Natur-Nussbaumparkett verleiht dem Wohnbereich eine warme und elegante Atmosphäre. Die edle Holzqualität unterstreicht den exklusiven Charakter des Hauses und sorgt für ein harmonisches Wohngefühl.

Der helle Essbereich verbindet Wohnen, Kochen und Leben auf ideale Weise. Die hochwertige Küche ist auf kurzem Weg erreichbar, während die bodentiefen Fenster den direkten Zugang zur sonnigen, südlich ausgerichteten Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten eröffnen.

Hochwertig. Funktional. Zeitlos.

Die moderne Einbauküche überzeugt durch erstklassige Materialien, komfortabel dimensionierte Arbeitsflächen und eine klare Formensprache.

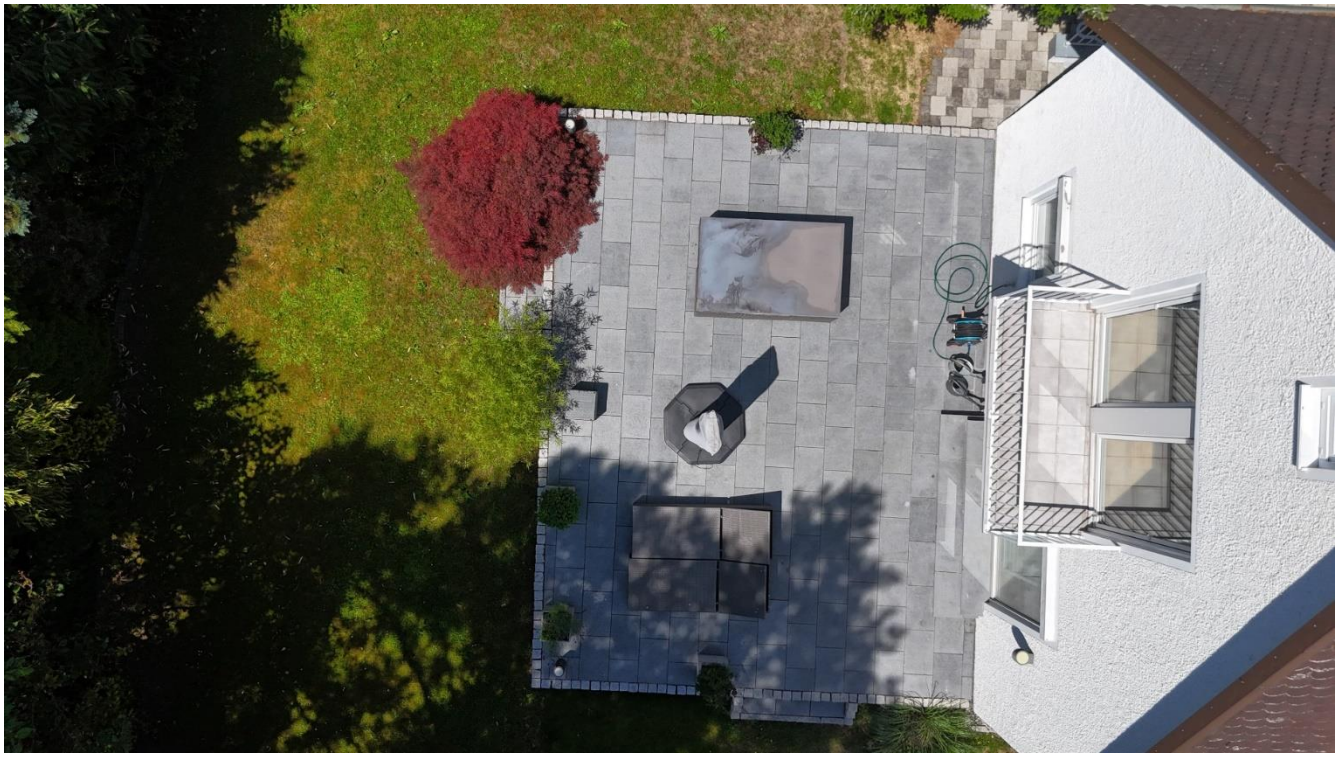
Ein Ort für Menschen, die Kochen nicht als Pflicht, sondern als Leidenschaft verstehen.

Die elegante, weiße Einbauküche verbindet modernes Design mit erstklassiger Funktionalität. Die edle schwarze Granit-Arbeitsplatte bildet einen stilvollen Kontrast zu den grifflosen Fronten und unterstreicht den exklusiven Gesamteindruck. Ein besonderes Detail ist der klappbare Wasserhahn an der Spüle, der das vollständige Öffnen des Fensters ermöglicht und für eine komfortable Belüftung sorgt.

Die Küche ist mit Siemens-Markeneinbaugeräten ausgestattet, darunter ein Dampfgarer, ein separater Backofen, eine Kühl-Gefrierkombination sowie eine Geschirrspülmaschine. Eine elegante Designer-Glastür der Firma **Sprinz** trennt bei Bedarf die Küche dezent vom Wohnbereich – so bleiben Kochdüfte in der Küche, während das offene Wohngefühl jederzeit erhalten bleibt.

Das zweite Wohnzimmer unter freiem Himmel

Die beeindruckende, nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise ins Freie. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne, gesellige Grillabende mit Freunden oder ein Glas Wein in den Abendstunden – hier verschmelzen Wohnen und Garten zu einer außergewöhnlichen Wohlfühloase. Die hochwertige Gestaltung und die parkähnliche Umgebung bilden einen privaten Rückzugsort, der in dieser Form in München nur selten zu finden ist.



Die Terrasse wurde vollständig neu mit großformatigen Naturstein-Granitplatten und hochwertigen Granit-Palisaden gestaltet. Rund **100 sorgfältig ausgewählte Pflanzen** verleihen dem Garten seinen unverwechselbaren Charakter und sorgen das ganze Jahr über für eine nahezu nicht einsehbare Privatsphäre.

Besondere Akzente setzen mehrere **alte japanische Ahorne**, japanische Kirschblüten, verschiedene Kirschlorbeer-, Bambus-, Zypressen- und Thuja-Arten sowie Eiben, Rhododendren, Duftrosen und zahlreiche Blühpflanzen. Das harmonisch abgestimmte Pflanzkonzept schafft zu jeder Jahreszeit ein lebendiges Gartenbild und vermittelt das Gefühl eines privaten Parks.

Elternbereich – Ihr privater Rückzugsort

Ruhe, Licht und Wohnqualität auf höchstem Niveau

Der komfortabel geschnittene Master-Bedroom im Obergeschoss vereint stilvolle Eleganz mit außergewöhnlichem Wohnkomfort. Großzügige Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick ins gepflegte Grün. Der direkte Zugang zum Balkon schafft eine harmonische Verbindung zwischen Schlafbereich und Natur – ein Ort zum Durchatmen und Entspannen.

Individuell angefertigte Einbaumöbel und Schrankelemente vom Schreiner nutzen den Raum optimal aus und verleihen dem Master-Bedroom eine klare, aufgeräumte Gestaltung. Der warme Holzboden, die großzügigen Fensterflächen und die edle Materialauswahl schaffen eine ruhige und stilvolle Wohnatmosphäre

Wie im gesamten Haus sorgen dreifach verglaste Fenster, elektrisch betriebene Rollläden und eine individuell regulierbare Fußbodenheizung für höchsten Wohnkomfort. Exklusive Designer-Innentüren von **JELD-WEN** mit verdeckt liegenden Scharnieren unterstreichen den exklusiven Ausstattungsstandard.

Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Dieses helle Zimmer im Obergeschoss passt sich Ihren individuellen Lebensphasen an.
Ob als liebevoll gestaltetes Kinderzimmer, komfortables Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice – die großzügige Raumgestaltung und der direkte Zugang zum Balkon verleihen ein angenehmes Wohnambiente mit Blick ins Grüne.

Wie im gesamten Haus sorgen edle Materialien und eine durchdachte Ausstattung für ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Der Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich gleichermaßen als Kinder-, Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer. Die individuell regulierbare Fußbodenheizung sowie elektrisch betriebene Außenrollläden ermöglichen zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima und bei Bedarf eine vollständige Verdunkelung.

Der unmittelbare Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt gemeinsam mit der großen, dreifach verglasten Fenstertür für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein Raum, der sich Ihren Bedürfnissen anpasst

Ob als weiteres Kinderzimmer, ruhiges Homeoffice, Gästezimmer oder kreativer Hobbyraum – auch dieses helle Zimmer überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die großzügigen Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Wie im gesamten Haus sorgen erstklassige Materialien, vollautomatische Rollos, ein edler Boden und eine durchdachte Ausstattung für ein harmonisches Wohngefühl.

Der maßgefertigte Einbauschrank vom Schreiner nutzt den vorhandenen Raum optimal aus und bietet großzügige Staumöglichkeiten. Die präzise Schreinerqualität fügt sich harmonisch in das zeitlose Wohnkonzept ein und schafft eine aufgeräumte, elegante Atmosphäre.

Die individuell regulierbare Fußbodenheizung sorgt – wie im gesamten Haus – für angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Dreifach verglaste Fenster sowie elektrisch betriebene Außenrollläden gewährleisten eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung sowie bei Bedarf eine vollständige Verdunkelung des Raumes

Zeitlos modern. Hochwertig ausgestattet.

Das stilvoll modernisierte Badezimmer überzeugt durch eine klare Formensprache, edle Einbauten und eine funktionale Raumaufteilung.

Die helle Gestaltung, kombiniert mit eleganten Schwarz-Weiß-Kontrasten, schafft eine zeitlose Atmosphäre und fügt sich harmonisch in den hochwertigen Gesamteindruck des Hauses ein.

Die großzügige Badewanne mit maßgefertigtem Echtglas-Duschaufsatz verbindet Komfort und Funktionalität auf elegante Weise. Zeitlose Armaturen, klare Linien und pflegeleichte Materialien sorgen für eine moderne Optik und hohen Nutzungskomfort.

Der großzügige Doppel-Waschtisch mit modernen Armaturen verfügt über komfortable Ablage- und Stauraummöglichkeiten und fügt sich harmonisch in das exklusive Gesamtkonzept ein. Hochwertiger Granit-Boden und Wandfliesen sowie die individuell regulierbare Fußbodenheizung sorgen – wie im gesamten Haus – für ein angenehmes Wohngefühl.

Stilvolles Gäste-WC

Auch das Gäste-WC setzt den hohen Ausstattungsstandard des gesamten Hauses konsequent fort. Klare Linien, hochwertige Materialien und eine zeitlose Gestaltung schaffen ein stilvolles Ambiente, das Funktionalität und Design harmonisch miteinander verbindet.

Der moderne Waschtisch mit elegantem Unterschrank, hochwertiger Armatur und beleuchtetem Spiegel bietet eine stilvolle Kombination aus Komfort und Funktionalität. Hochglänzende, deckenhoch verlegte Wandfliesen sowie der edle schwarze Granitboden unterstreichen den exklusiven Charakter.

Das wandhängende WC mit Unterputz-Spültechnik fügt sich harmonisch in das klare Raumkonzept ein. Wie in den übrigen Bädern sorgen hochwertige Sanitärobjekte, pflegeleichte Materialien und die individuell regulierbare Fußbodenheizung für ein angenehmes Ambiente und hohen Nutzungskomfort.

Technik, Qualität und nachhaltige Vorsorge

Bei der umfassenden Kernsanierung wurde nicht nur großer Wert auf die sichtbare Ausstattung gelegt, sondern auch konsequent in die technische Infrastruktur der Immobilie investiert.

Zahlreiche Maßnahmen schaffen die Grundlage für langfristige Werterhaltung, hohe Betriebssicherheit und eine zukunftsorientierte Gebäudetechnik.

Der vollständig modernisierte Keller wurde mit pflegeleichten Feinsteinzeug-Fliesen neu gestaltet und bietet weit mehr als klassischen Stauraum. Maßgefertigte Einbauschränke schaffen großzügige Aufbewahrungsmöglichkeiten und ermöglichen die Nutzung als Ankleidezimmer, Hobbyraum oder zusätzlichen Hauswirtschaftsbereich.

Im Zuge der Kernsanierung wurde die komplette technische Infrastruktur des Hauses erneuert. Sämtliche Abwasserleitungen wurden durch hochwertige schallgedämmte **Geberit**-Rohrsysteme ersetzt. Ebenso wurden sämtliche Wasser- und Heizungsleitungen im gesamten Haus in langlebigem Edelstahl neu installiert.

Die Heizungsanlage wurde bereits auf **Niedertemperaturbetrieb** umgestellt und schafft damit optimale Voraussetzungen für eine spätere Umrüstung auf eine Wärmepumpe, sofern dies künftig gewünscht wird.

Separates Homeoffice mit professioneller Arbeitsumgebung

Ein ruhiger, separat gelegener Arbeitsbereich ergänzt das Raumangebot ideal. Ob Homeoffice, kreativer Arbeitsplatz oder Organisationszentrale des Hauses – dieser Raum bietet die notwendige Ruhe für konzentriertes Arbeiten und lässt sich flexibel an individuelle Anforderungen anpassen.

Der vollständig modernisierte Raum verfügt über eine durchdachte Arbeitsplatzgestaltung mit großzügigen Arbeitsflächen sowie vielseitigen Staumöglichkeiten. Das Fenster sorgt jederzeit für Tageslicht und natürliche Frischluftzufuhr, während die ruhige Lage im Haus ein konzentriertes Arbeiten ohne Ablenkung ermöglicht. Sämtliche technischen Anschlüsse sind vorhanden und machen den Raum sofort einsatzbereit – ideal für Homeoffice, Verwaltung oder als separater Hobby- und Arbeitsbereich.

Hauswirtschaftsraum mit separatem Gartenzugang

Auch im Untergeschoss setzt sich das durchdachte Gesamtkonzept des Hauses konsequent fort.

Der funktional gestaltete Hauswirtschaftsraum bietet optimale Voraussetzungen für die tägliche Organisation und überzeugt durch kurze Wege, viel Stauraum sowie einen separaten Außenzugang direkt in den Garten.

Der vollständig geflieste Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner, Gefrierschrank sowie zusätzliche Schrank- und Ablageflächen.

Alle Anschlüsse sind funktional angeordnet und ermöglichen komfortables Arbeiten mit viel Stauraum und kurzen Wegen im Alltag.

Über die separate Außentreppe gelangen Sie direkt vom Hauswirtschaftsraum in den Garten. Ob frische Wäsche zum Trocknen, Gartenarbeiten oder der schnelle Griff zu gekühlten Getränken oder Grillutensilien – der direkte Zugang macht viele Alltagssituationen deutlich komfortabler. Eine zusätzliche abschließbare Gittertür sorgt dabei für Sicherheit und schützt den Zugang zuverlässig.

Großzügige Garage mit zusätzlichem Stauraum

Auch Garage und Nebengebäude wurden in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert.

Großzügige Flächen, moderne Ausstattung und zusätzlicher Stauraum bieten ideale Voraussetzungen für Fahrzeuge, Motorräder, Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyequipment.

Die ca. **23 m² große Garage** wurde 2024 mit einem neuen elektrischen Rolltor ausgestattet und 2025 vollständig neu eingedeckt. Die extensive Dachbegrünung verbessert den sommerlichen Wärmeschutz und fügt sich harmonisch in das Grundstück ein. Mit einer Innenhöhe von ca. **1,90 m bis 2,40 m** bietet die Garage auch größeren SUVs ausreichend Platz – zusätzlich bleibt genügend Raum für Motorrad, Fahrräder oder weitere Ausrüstung.

Direkt an die Garage schließt sich ein ca. **10 m² großer Nebenraum** mit separatem Zugang an. Neue Fenster und Türen sorgen für einen gepflegten Gesamteindruck. Ob Werkstatt, Gartenlager, Fahrradraum oder zusätzlicher Stauraum – der Schuppen erweitert die Nutzfläche der Immobilie sinnvoll und schafft Ordnung für alle Dinge des täglichen Lebens.

Naturnah wohnen. Urban leben.

Die Objektlage zählt zu den besonders ruhigen Wohnlagen im Münchner Westen. Eingebettet zwischen gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mit liebevoll angelegten Gärten verbindet diese Wohnlage ein hohes Maß an Privatsphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Hier genießen Sie die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels, ohne auf die Vorzüge einer Großstadt verzichten zu müssen.

Natur & Freizeit:

Die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet **Aubinger Lohe** lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Ebenso bequem erreichbar sind zahlreiche beliebte Badeseen wie der **Lußsee**, **Langwieder See**, **Birkensee** und **Waldschwaigsee**, die in nur wenigen Fahrradminuten oder rund 7 Kilometern Entfernung für Erholung und Freizeitspaß sorgen. Auch das reizvolle **Fünf-Seen-Land** beginnt praktisch vor der Haustür und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge ins Grüne.

Infrastruktur:

Ob Einkauf, Schule, medizinische Versorgung oder Gastronomie – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Fachgeschäfte, Baumärkte, Möbelhäuser sowie Restaurants und Cafés sind schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch ein breites Spektrum an Ärzten, Kindergärten und Schulen. Ein besonderes Highlight ist das nahegelegene **Shopping-Center Pasing Arcaden**, das mit einer großen Auswahl an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen zu den beliebtesten Einkaufszielen im Münchner Westen zählt.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen und macht die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Vielreisende besonders attraktiv. Die **S-Bahn-Stationen Aubing und Leienfelsstraße** sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar und verbinden Sie in nur **ca. 20 Minuten** direkt mit der Münchner Innenstadt.
Mit dem Pkw erreichen Sie die Autobahnen **A96** (Richtung Lindau) sowie die **A99** (Richtung Stuttgart, Nürnberg und Flughafen München) in nur etwa **fünf Fahrminuten**. Auch die Münchner Innenstadt ist mit dem Auto in rund **25 Minuten** erreichbar.
Die Kombination aus hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung, schneller Erreichbarkeit des überregionalen Autobahnnetzes und der ruhigen Wohnlage macht dieses Objekt zu einem idealen Wohnort für Berufstätige, Familien und Vielreisende gleichermaßen.

Qualität, die man sieht. Wert, den man erst beim zweiten Blick erkennt.

Zwischen 2013 und 2016 wurde die Immobilie mit außergewöhnlichem Qualitätsanspruch nahezu vollständig kernsaniert. Dabei stand nicht eine kurzfristige Modernisierung, sondern die Schaffung eines langlebigen und nachhaltigen Zuhauses im Mittelpunkt. Sämtliche technischen Anlagen, Leitungen, Oberflächen und Ausstattungsmerkmale wurden erneuert oder hochwertig ersetzt. Bis heute wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt

Fundament und Gebäudesubstanz:

✓ Freilegung des gesamten Gebäudes bis zur Bodenplatte (ca. 2,5 m Tiefe)

✓ Vollständige Abdichtung und Dämmung der Kelleraußenwände

✓ Neue Drainage einschließlich moderner Versickerungsanlagen

✓ Komplette Erneuerung des Außenputzes sowie neuer Fassadenaufbau

✓ Vollständig neu verputzter Keller mit hochwertigem Spezialputz

✓ Neuer Estrich im gesamten Haus

✓ Kellerboden vollständig neu gefliest

✓ Dach vollständig wärmegedämmt

✓ Dachfirst erneuert und Bieberschwanzziegel fachgerecht instand gesetzt

Komplette technische Infrastruktur:

✓ Sämtliche Wasserleitungen in Edelstahl erneuert

✓ Neue schallgedämmte Geberit-Abwasserleitungen

✓ Komplette Heizungsverrohrung erneuert

✓ Neue Elektroinstallation im gesamten Haus

✓ Netzwerk-, TV-, Glasfaser- und Blitzschutzleitungen vollständig neu installiert

✓ Busch-Jaeger StudioLine mit **free@home** Smart-Home-Steuerung

✓ Netzwerkanschlüsse in sämtlichen Wohnräumen

✓ Heizungsanlage bereits auf Niedertemperaturbetrieb vorbereitet – optimale Voraussetzung für eine spätere Wärmepumpe

Wohnqualität auf höchstem Niveau

Edle Materialien, zeitloses Design und maßgefertigte Ausstattungsdetails prägen den Charakter dieser außergewöhnlichen Immobilie. Zahlreiche Investitionen wurden bewusst nicht aus wirtschaftlichen Gründen, sondern für den langfristigen Eigenbedarf umgesetzt – mit einem Qualitätsanspruch, der heute nur noch selten zu finden ist.

✓ Handselektierter, geölter amerikanischer Natur-Nussbaumparkett

✓ Dreifach verglaste Wärmeschutzfenster

✓ Elektrische Rollläden im gesamten Haus

✓ Individuell regulierbare Fußbodenheizung in jedem Raum

✓ Dimmbare LED-Deckenspots im gesamten Haus

✓ Designer-Innentüren von JELD-WEN mit verdeckt liegenden Scharnieren

✓ Hochwertige Ganzglas-Schiebetüren von SPRINZ

✓ Maßgefertigte Schreiner-Einbaumöbel in mehreren Räumen

✓ 15-kW-Kaminanlage mit moderner Nachheiztechnik

✓ Exklusive Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten

Garten- und Außenanlagen:

✓ Großzügige Naturstein-Terrasse aus Granit

✓ Neue Granit-Palisaden

✓ Komplett neu gepflasterte Zufahrt und Wege

✓ Über 100 hochwertige Solitärpflanzen und Gehölze

✓ Ganzjährig nahezu uneinsehbares Grundstück durch aufwendig angelegte Bepflanzung

Garage und Nebengebäude

✓ Neues elektrisches Garagentor (2024)

✓ Neue Fenster und Türen (2020)

✓ Neues Garagendach mit extensiver Dachbegrünung (2025)

✓ Großzügige *Garage* (ca. 23 m²) *sowie* separater Schuppen (ca. 10 m²)

Seltene Gelegenheiten erkennt man nicht an ihrer Größe…

..sondern daran, dass es sie kaum ein zweites Mal gibt!

Kaufpreis & Konditionen

- Kaufpreis: 1.790.000 EUR

Provision für Käufer: 3% vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Gemäß § 19 UStG wird keine Umsatzsteuer berechnet

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
www.immobilien-schmiedl.de

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers, weswegen eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit von Immobilien Schmiedl nicht übernommen wird. Angebot freibleibend. Der Eigentümer behält sich vor, bei mehreren Kaufinteressenten über eine Gebotsabgabe weiter zu verhandeln. Wir bitten, die im Exposé enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig! Bitte beachten Sie die Widerrufsbelehrung und AGB im Anhang.

Widerrufsbelehrung + 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 Maklertätigkeit 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 Maklertätigkeit 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 schriftlichen 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 fällig mit Abschluss der entsprechenden Verträge. Sofern in unseren Unterlagen nicht ausdrücklich beziffert angegeben, gelten die jeweils ortsüblichen Provisionssätze, derzeit 3% vom Verkaufspreis bei Verkäufen bzw. 2 Monatsmieten bei Vermietungen.

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.immobilien-schmiedl.de

Berufsaufsichtsbehoerde: Ich gehe als Immobilienmakler einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit nach § 34 c GewO nach. Diese Erlaubnis wurde durch die Stadt München, Kreisverwaltungsreferat Ruppertstrasse 19 in 80466 München, Abteilung Gewerbeangelegenheiten KVR-I/311 AG1erteilt.

UST-ID-NR: DE130556820