



EXPOSÉ | AU-HAIDHAUSEN

SOFORT FREI! - Exklusives Wohnen im Herzen von Au-Haidhausen

DAS ERWARTET SIE IM EXPOSÉ.

FAKTEN	3
HIGHLIGHTS	4
BESCHREIBUNG	5
IMPRESSIONEN	7
GRUNDRISSE	13
LAGE	14
MÜNCHEN	15
KOOPERATIONEN UND FINANZIERUNG	16
ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN	17
IMPRESSUM	19

PERSÖNLICHE BERATUNG.

Ihre Immobilienentscheidung verdient persönliche Beratung. Ich stehe Ihnen mit meiner Expertise gerne zur Seite – von der ersten Anfrage bis zum erfolgreichen Kaufabschluss.

Kontaktieren Sie mich für eine individuelle Beratung:

**Georg Zivkovic**

Immobilienberater Neubau/Kapitalanlagen
Immobilienmakler (IHK)
Bankkaufmann (IHK)

T. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de

OBJEKTINFORMATIONEN AUF EINEN BLICK.

Objekt-ID_1/20/020-021/010053-009400

Dachgeschosswohnung
Falkenstraße 33, 81541 München

→ Eckdaten

Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 97,09 m²
Baujahr	2022
Zustand	neuwertig

→ Zusätzliche Angaben

Derzeitige Nutzung	frei
Garagen	2
Hausgeld	513,00 EUR

→ Angaben zum Energieausweis (EA)

Energieausweistyp	verbrauchsorientiert
Energieausweis gültig bis	01.03.2034
Endenergieverbrauch	105,50 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis Hinweise	Baujahr der Anlagentechnik: 1998
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

→ Kaufpreis

Kaufpreis Dachgeschosswohnung	1.290.000,00 EUR
Kaufpreis Garagen	2 / je 32.000,00 EUR

Gesamtkaufpreis**1.354.000,00 EUR**

keine zusätzliche Käuferprovision

WAS DAS OBJEKT AUSZEICHNET.

Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage im beliebten Stadtteil Au-Haidhausen, direkt am Auer-Mühlbach. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 97 m² bietet die 3-Zimmer-Wohnung einen offenen, modernen Grundriss, der eine lichtdurchflutete und großzügige Raumaufteilung ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist die traumhafte Loggia, die einen spektakulären Blick auf die Frauenkirche und das Münchener Rathaus freigibt, und somit einen außergewöhnlichen Rückzugsort mit einzigartigem Panorama bietet.

Die hohen Decken verstärken das außergewöhnliche Raumgefühl und tragen zu einer offenen und luftigen Atmosphäre bei. In allen Wohnräumen wurde hochwertiges Eichholzparkett verlegt, das der Wohnung eine elegante und stilvolle Ausstrahlung verleiht. Für ein individuelles Wohlfühlklima sorgt die einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme in allen Bereichen sorgt.

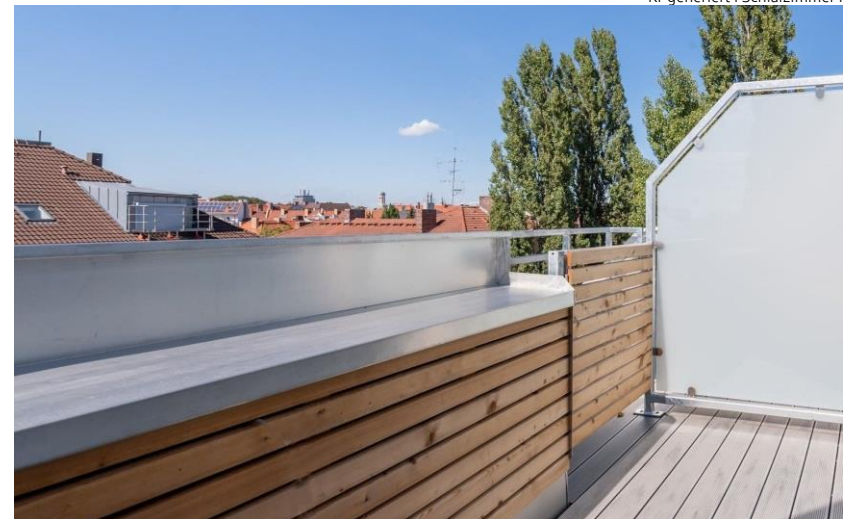
Die modernen Fenster und elektrisch steuerbaren Rollläden ermöglichen nicht nur hohen Komfort, sondern bieten auch eine zeitgemäße Smart-Home-Technologie. Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne und einem elektrisch steuerbaren Dachflächenfenster ausgestattet, welches zusätzliches Tageslicht in den Raum lässt. Praktisch ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Für den Komfort der Bewohner stehen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Haus sowie ein sicherer Fahrradraum zur Verfügung. Abschließbare Einzelgaragen im Innenhof können optional erworben werden, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Der Kauf erfolgt für den Erwerber provisionsfrei.

Die Ausstattung dieser Wohnung ist von gehobenem Standard und lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung bietet modernen Komfort, außergewöhnlichen Stil und eine perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und exklusivem Wohnen.



KI-generiert | Schlafzimmer I



Dachterrasse

SOFORT FREI! - EXKLUSIVES WOHNEN IM HERZEN VON AU-HAIDHAUSEN

Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einer absolut zentralen Lage im angesagten Stadtteil Au-Haidhausen und bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit, eine erstklassige Wohnung in einer der begehrtesten Innenstadtlagen Münchens zu erwerben.

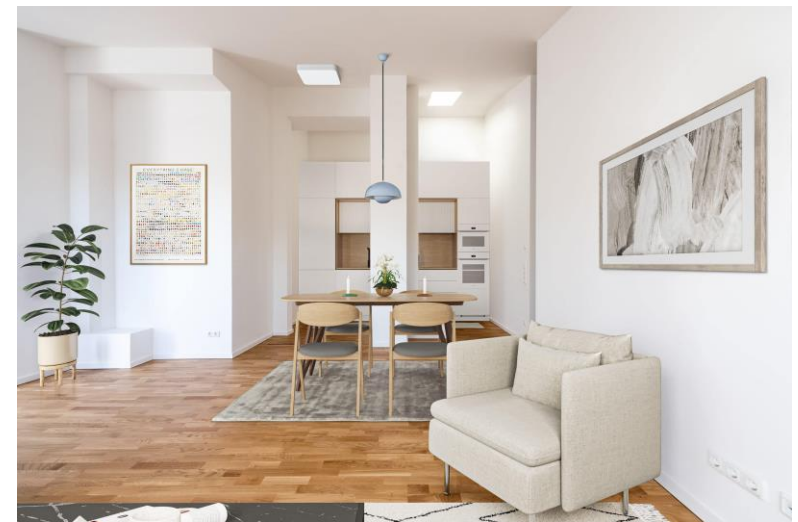
Das Neubauprojekt aus dem Jahr 2022 umfasst den aufwendigen und stilvollen Dachausbau eines Bestandsgebäudes aus den 1960er-Jahren. Der imposante Glasaufzug, ebenfalls 2022 erbaut, führt Sie direkt in die sechste Etage, in der nur vier hochwertige Wohneinheiten den Raum teilen – für maximale Privatsphäre und exklusiven Wohnkomfort. Die Wohnung beeindruckt mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen und einem offenen Grundriss.

Der elegante Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Loggia, von der aus Sie einen traumhaften Panoramablick auf die Münchener Frauenkirche und das Rathaus genießen können. Das Schlafzimmer bietet viel Platz und zusätzlichen Stauraum durch einen praktischen Abstellraum, während das weitere Zimmer als Kinderzimmer oder stilvolles Home-Office genutzt werden kann. Ein modernes Badezimmer mit luxuriösen Details rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist sowohl für Selbstnutzer als auch Kapitalanleger äußerst attraktiv und bietet eine erstklassige Infrastruktur mit fußläufiger Anbindung an die U-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.



KI-generiert | Wohnbereich



KI-generiert | Wohn-/ Essbereich

Highlights der Wohnung:

- Top Lage im beliebten Au-Haidhausen, direkt am Auer-Mühlbach
- ca. 97 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit modernem, offenem Grundriss
- Traumhafte Loggia mit spektakulärem Blick auf die Frauenkirche und das Rathaus
- Hohe Decken für außergewöhnliches Raumgefühl
- Eichholzparkett in allen Wohnräumen
- Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung für individuellen Komfort
- Smarte Fenster und elektrisch steuerbare Rollläden
- Modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dachflächenfenster
- Praktischer Abstellraum und Wasch-/Trockenraum im Haus
- Fahrradraum für sicheren Abstellplatz
- Optionale Einzelgaragen im Innenhof
- Provisionsfrei für den Käufer

VISUELLE EINDRÜCKE.



Offene Küche

VISUELLE EINDRÜCKE.



Wohnbereich

VISUELLE EINDRÜCKE.



Schlafzimmer I

VISUELLE EINDRÜCKE.



Schlafzimmer II

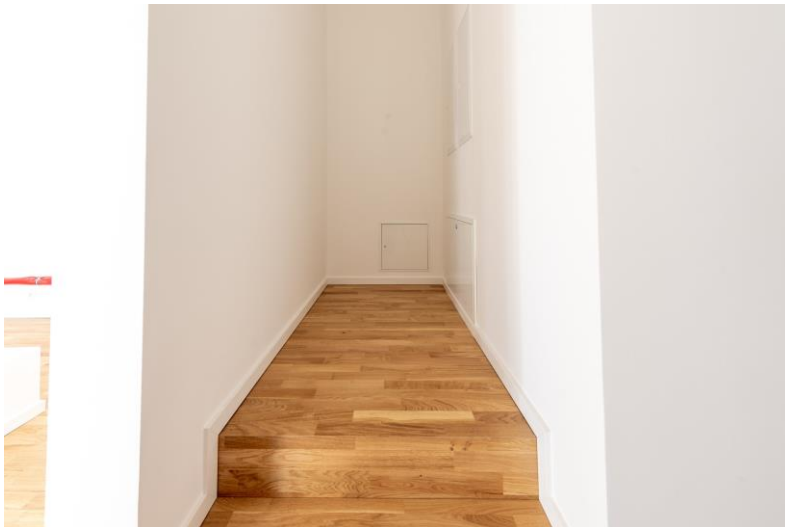
VISUELLE EINDRÜCKE.



KI-generiert | Kinderzimmer



Kinderzimmer

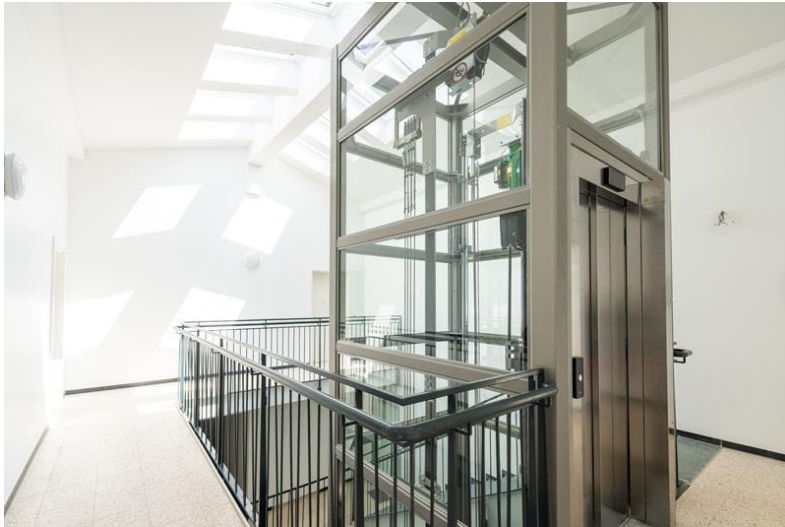


Abstellfläche im Flur

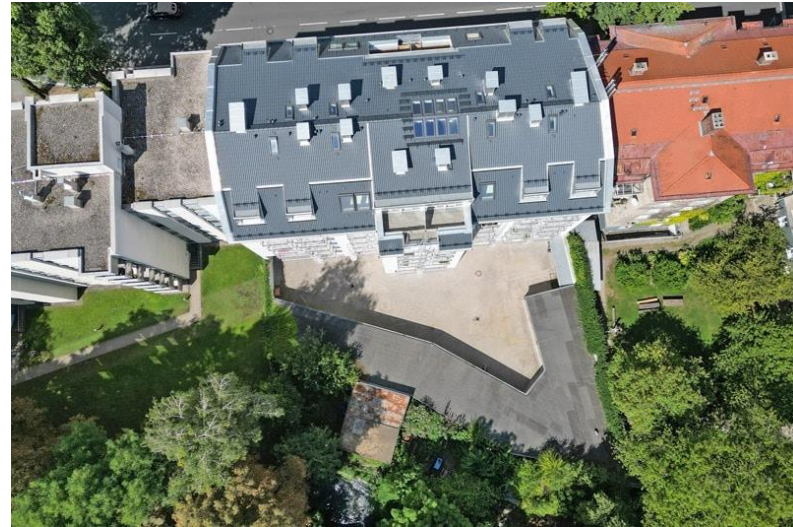


Bad

VISUELLE EINDRÜCKE.



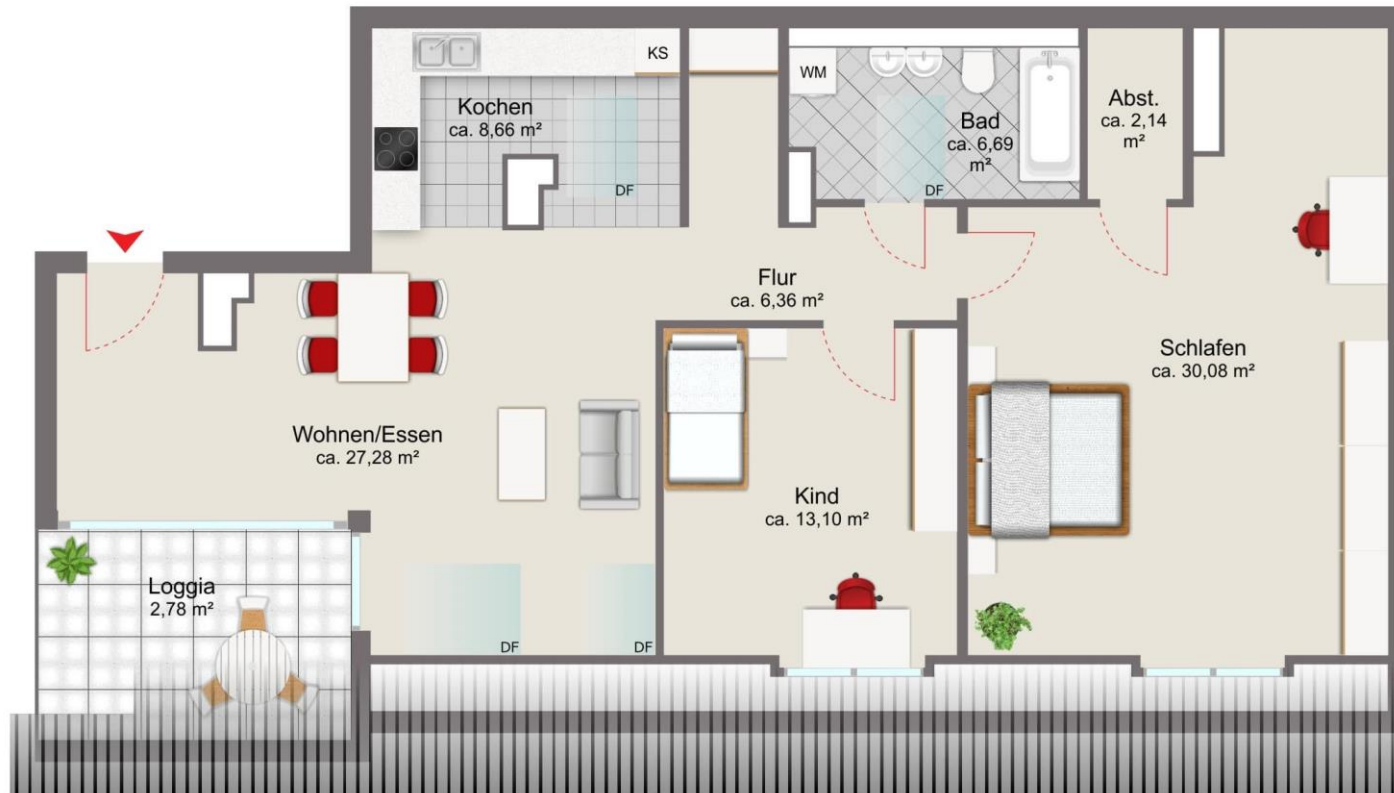
Aufzug



Vogelperspektive

DIE AUFTEILUNG DES OBJEKTES.

6. Obergeschoss



EIN BLICK AUF DIE UMGEBUNG.

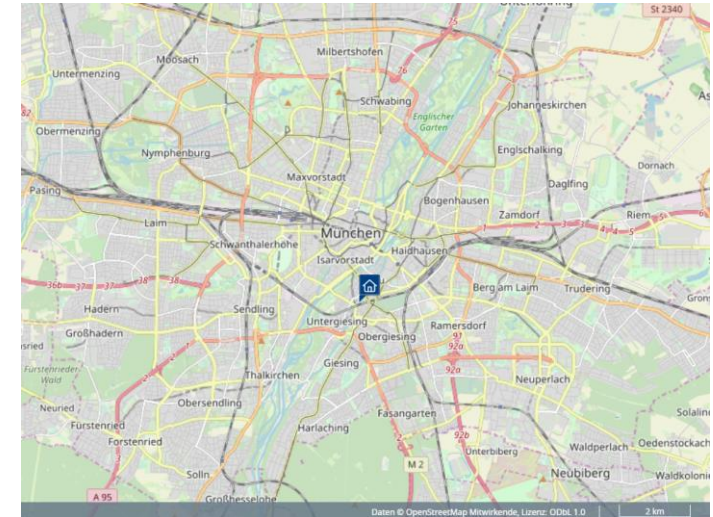
Die Wohnung befindet sich in einer der absolut zentralen und begehrtesten Lagen Münchens – im charmanten Stadtteil Au. Nur wenige Gehminuten von den grünen Frühlingsanlagen an der Isar entfernt, vereint diese Lage perfekt das pulsierende Stadtleben mit der Ruhe und Idylle von charmanten, baumbestandenen Wohnstraßen. Die Au zählt zu den beliebtesten Stadtteilen der Isarmetropole und ist bekannt für ihre harmonische Mischung aus traditionellem Flair und modernem urbanem Lebensstil.

Die zentrale Lage entlang des rechten Isarufers bietet hervorragende Anbindungen und garantiert kurze Wege sowohl innerhalb des Stadtteils als auch in die Münchener Innenstadt. In nur etwa drei Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Haltestelle „Kolumbusplatz“, von wo aus Sie direkt und schnell zum Marienplatz, Gärtnerplatz oder stadtauswärts zum Tierpark gelangen. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle direkt vor der Tür, was den öffentlichen Nahverkehr noch komfortabler macht.

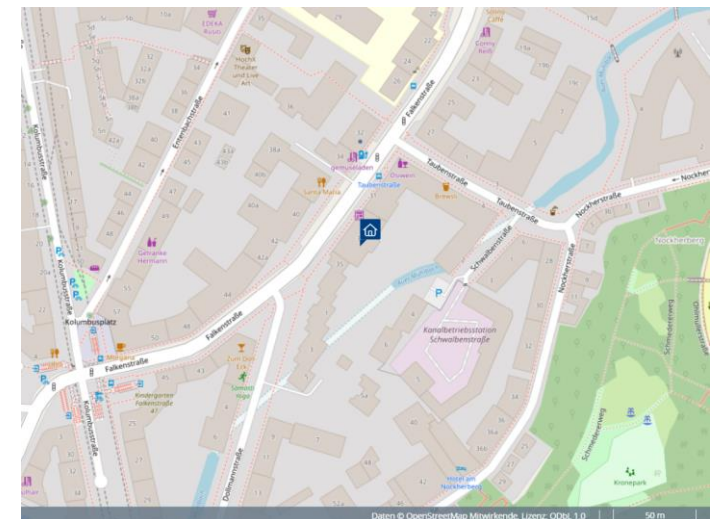
Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Kulturangeboten, die bequem zu Fuß erreichbar sind: Ob das historische Auer Dult-Fest, der Nockherberg mit seinen traditionellen Braukulturveranstaltungen oder der Mariahilfplatz – alles ist in unmittelbarer Nähe. Auch das Isarufer, besonders die Gegend rund um die Reichenbachbrücke, lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt: In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars, die das Leben in der Au noch lebenswerter machen. Zudem gewährleistet die ausgezeichnete medizinische Infrastruktur mit Apotheken, Ärzten, Spezialisten und renommierten Münchener Kliniken eine hohe Lebensqualität und sorgt für eine sorgenfreie Versorgung.

Die Lage dieser Wohnung bietet die perfekte Mischung aus urbanem Flair



Makrolage



Mikrolage



ZUKUNFT TRIFFT LEBENSQUALITÄT.

IMMOBILIENMARKT UND INVESTITIONSSICHERHEIT

Der Immobilienmarkt in München gilt als einer der stabilsten in Europa. Trotz hoher Nachfrage und begrenztem Angebot zeigt sich der Markt werthaltig und krisenresistent. Wer hier investiert, profitiert langfristig von kontinuierlicher Wertsteigerung und hoher Vermietbarkeit.

NATUR UND FREIZEIT

Zwischen Isarauen, Englischem Garten und den nahen Alpen bietet München ein einzigartiges Zusammenspiel aus urbanem Leben und Natur. Zahlreiche Parks, Seen und Radwege laden zur Freizeitgestaltung ein.

BILDUNG UND FORSCHUNG

München ist ein führender Bildungsstandort mit einer exzellenten Hochschul- und Forschungslandschaft. Die Ludwig-Maximilians-Universität und die Technische Universität zählen zu den besten Universitäten Europas. Ergänzt wird das Angebot durch renommierte Forschungseinrichtungen wie die Max-Planck- und Fraunhofer-Institute.

INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT

Die Metropolregion München überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Mit dem internationalen Flughafen sowie einem dichten Netz an Verkehrsmitteln ist München bestens vernetzt – regional, national und international. Die Mobilitätsangebote werden kontinuierlich ausgebaut und auf nachhaltige Lösungen ausgerichtet.

INNOVATION UND TECHNOLOGIE

Als einer der führenden Innovationsstandorte Europas zieht München zahlreiche Start-ups, Tech-Unternehmen und Forschungszentren an. Die Stadt ist ein Hotspot für Zukunftsbranchen wie KI, Biotechnologie und Elektromobilität.

UNSER ANGEBOT FÜR SIE.

Als 100%ige Tochter der Stadtsparkasse München verfügen wir über ein breites Netzwerk in der Immobilienbranche. Als eines der größten Maklerhäuser Münchens kennen wir den Markt der bayerischen Landeshauptstadt wie kaum ein anderer. Für unsere hohe Kompetenz und Qualität wurden wir bereits mehrfach ausgezeichnet.

→ Immobilienverkauf

Professionelle Begleitung
beim Immobilienverkauf

→ Immobilienbewertung

Professionelle Bewertung für
erfolgreichen Verkauf

→ Investment

Gut investiert - fundiert beraten

→ Diskreter Verkauf

Immobilien gezielt im
Netzwerk anbieten

→ Immobilienmarketing

Individuelle Vermarktung
für Ihr Objekt



2,82 Mrd.€

Objektvolumen
(2019-2025)



60

bestens ausgebildete
Maklerinnen und Makler



100 %

Tochter der
Stadtsparkasse München

KOOPERATIONEN UND FINANZIERUNG

GEMEINSAM ZUM ZIEL.

Mit unseren starken Partnern der Stadtsparkasse München und dem SVS Sparkassen VersicherungsService.

→ Finanzierung

Rundum Betreuung



→ Versicherung

Professionelle Beratung

 **SVS**
Sparkassen
Versicherungs-
Service



→ SSKM-Produkte

Zu allen Lebensumständen

 **Stadtsparkasse
München**



Für weitere Informationen QR-Code scannen oder klicken.

RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden.

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Grundrisse sind Ca.-Angaben.

CHANCEN UND RISIKEN BEIM ERWERB VON IMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE

Jede Investition enthält Chancen und Risiken. Auch bei dem vorliegenden Angebot besteht die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verschlechterung - sei es aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Gründen. Nachstehend sollen für einen Erwerber die Chancen, aber auch die Risiken einer möglichen Investition in ein Immobilienangebot dargestellt werden, um die individuelle Anlageentscheidung zu unterstützen.

STANDORT

Der Kauf einer Immobilie kann eine sehr rentable Investitionsentscheidung sein, wenn sich der Standort auf Dauer bewährt. Dafür sind insbesondere Lage, Verkehrsanbindung, örtliche und regionale Wirtschaftskraft, Zukunftspotenziale, Wirtschaftsstruktur usw. entscheidend. Werden diese Faktoren bei der Beurteilung einer Investition nicht berücksichtigt bzw. entwickelt sich der gewählte Standort langfristig nicht positiv, kann dies dazu führen, dass die Immobilieninvestition für den Käufer keine gewinnbringende Investition darstellt. Deshalb wird grundsätzlich empfohlen, vor der endgültigen Kaufentscheidung eine persönliche Besichtigung des Standorts vorzu-

nehmen, auch bei entfernten Immobilienangeboten.

FERTIGSTELLUNG

Nach dem Bauträgervertrag werden ein fester Erwerbspreis und ein Fertigstellungstermin vereinbart. Das Risiko von Kostensteigerungen, das Bauzeitrisiko sowie das Risiko der Fertigstellung übernimmt der Bauträger. Allerdings kann auch dieser, beispielsweise durch gravierende Baumängel oder durch den Ausfall bzw. die Insolvenz seiner Vertragspartner (Handwerker, Lieferanten usw.) leistungsunfähig werden.

Dann können Herstellungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche nur bedingt oder gar nicht gegenüber dem Bauträger durchgesetzt werden.

WERTENTWICKLUNG

Eine Immobilie stellt eine langfristige Anlageform dar. Dennoch ist der Verkauf der Immobilie rechtlich jederzeit möglich. Den Verkaufspreis bestimmen die zum Veräußerungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse. Es besteht das Risiko, dass bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt Verluste entstehen oder die Käufersuche längere Zeit andauert. Der Wert der Immobilie kann daher eventuell nicht kurzfristig in Barmittel umgesetzt werden.

Zusätzlich kann ein Verkaufsdruck zu erheblichen Preisreduzierungen führen. Allerdings hat eine Immobilie als langfristige Anlageform grundsätzlich eine positive Wertentwicklung. Wird bei einem späteren Verkauf ein Gewinn erzielt, ist die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte (zurzeit 10 Jahre) zu beachten.

MIETEINNAHMEN

Wie sich die Mieten zukünftig entwickeln, hängt von einer Reihe unterschiedlichster Faktoren ab und kann daher nicht garantiert werden. Über die Dauer des Investitionszeitraumes sind die Mietsteigerungen schwer abzuschätzen. Unvorhersehbare Entwicklungen, wie z. B. gesetzliche Änderungen, gewandelte Ansprüche der Mieter oder strukturelle Veränderungen eines Wirtschaftsraumes, können die Mieteinnahmen positiv oder negativ beeinflussen.

MIETGARANTIE

Die Werthaltigkeit einer Mietgarantie hängt stets von der Bonität des Mietgarantiegebers ab, die ggf. vor dem Immobilienerwerb gesondert geprüft werden muss. Die tatsächlich erzielte Miete nach Ablauf der Garantiefrist wird vom Markt bestimmt. Sie kann deshalb höher oder niedriger als die Garantiemiete sein.

INSTANDHALTUNGS- UND RENOVIERUNGSKOSTEN

Zur Abdeckung von Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen usw. wird in der Regel eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann aber gegebenenfalls nicht ausreichen, um die erfahrungsgemäß nach zehn bis 20 Jahren anfallenden höheren Instandhaltungskosten zu bezahlen. Dadurch können zusätzliche Umlagen der Eigentümergemeinschaft erforderlich sein. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung aus zweiter Hand sind neben einer intensiven Besichtigung der Wohnung und der Gemeinschaftsanlagen auch die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zu prüfen, aus denen die beschlossenen oder bevorstehenden Maßnahmen ersichtlich sind.

Zur Berechnung der individuellen steuerlichen Auswirkungen wird vor einer Kaufentscheidung die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen. Auf das mögliche Risiko einer Steuerergesetzesänderung wird hingewiesen.

ZUSATZINFORMATIONEN FÜR DEN ERWERB VON MANAGEMENT-BZW. BETREIBERIMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE

Management-/Betreiberimmobilien, wie beispielsweise Gewerbeimmobilien, Pflegeheime, Studentenwohnheime, Boardinghäuser usw., weisen gegenüber den allgemeinen Wohnimmobilien einige Besonderheiten auf - so insbesondere in der Bauweise, im Nutzerkreis, in nutzungsspezifischen Vertragskonzeptionen sowie der Drittverwendungsmöglichkeit usw. Der Erwerb ist deshalb mit weiteren Chancen und Risiken verbunden, auf die nachfolgend hingewiesen wird.

FERTIGSTELLUNG

Sollte sich die Fertigstellung des kompletten Gebäudes verzögern - egal, ob durch oder ohne Verschulden des Bauträgers oder der von ihm beauftragten Unternehmen bzw. durch unbekannte Einflüsse von außen -, kann dies, falls sich die Fertigstellung so lange verzögert und so die vereinbarte Frist zur Übergabe der Spezialimmobilie an den Mieter nicht eingehalten werden kann, dazu führen, dass der Mieter vom Mietvertrag zurücktritt und/oder Schadenersatzansprüche geltend macht. Im Falle eines Vertragsrücktritts ist es erforderlich, einen neuen Betreiber zu finden. Gelingt dies nicht, würden die Mieteinnahmen komplett ausfallen. Darüber hinaus führt die Verzögerung der Fertigstellung zu einer Verschiebung der Mietzahlungspflicht und damit zu erhöhten Finanzierungskosten.

WERTENTWICKLUNG

Die Wertentwicklung einer Management-/Betreiberimmobilie hängt neben den zuvor genannten Bedingungen von dem Bedarf an Immobilien konkret dieser Art und den Nutzungsmöglichkeiten ab und ist stark geprägt von dem durch die Immobilie erzielbaren Ertrag, also den Miet-/Pachteinnahmen. Dies kann dazu führen, dass der Wert der Immobilie sich negativ entwickelt und auch erheblich unter dem Einstandspreis liegen kann. Daneben ist die Wertentwicklung auch von dem Angebot vergleichbarer Immobilien abhängig. Werden solche insbesondere im näheren Einzugsbereich des Objekts errichtet, können sich damit die Nachfrage, die erzielbare Miete und letztlich auch der Wert der Immobilie selbst verringern.

WEITERVERÄUSSERUNG

Bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt kann die Käufersuche für eine Management-/Betreiberimmobilie längere Zeit, auch über ein Jahr hinweg, dauern. Der potenzielle Erwerber ist über Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Verträge verpflichtet, in die bestehenden Verträge einzutreten.

NOTAR UND GRUNDBUCHEINTRAG

Der Notar beurkundet den Kaufvertrag des Hauses oder der Wohnung und kümmert sich um die Eintragungen im Grundbuch. Die Notarkosten werden in Deutschland einheitlich nach der Gebührenordnung der Notare berechnet und festgelegt. Als Richtwert können für die Tätigkeit des Notars und die Grundbucheinträge etwa 1,5 % des Kaufpreises angesetzt werden. Sowohl die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages als auch die Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch sind vom Gesetzgeber vorgeschrieben.

HAFTUNG

Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten haftet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ist weder ausgeschlossen noch begrenzt. Eine Haftung für den Eintritt insbesondere der dargestellten Steuervorteile oder Prognosedaten oder für Abweichungen insbesondere durch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch Gesetzesänderungen oder Änderungen der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Es kann von der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden.

KUNDENINFORMATION GELDWÄSCHEGESETZ

Der Gesetzgeber schreibt dem Makler vor, dass die Kaufvertragsparteien zu identifizieren sind, sobald der Verkäufer ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Die Identitätsprüfung hat anhand eines gültigen amtlichen Ausweises (z. B. Reisepass oder Personalausweis) zu erfolgen. Zusätzlich hat der Makler das vorgelegte Dokument vollständig zu kopieren. Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten. Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person (PEP) im Sinne des GwG handelt. Sämtliche Feststellungen sind vom Makler für die Dauer von fünf

Jahren aufzubewahren. Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler die zur Erfüllung seiner GwG-Maklerpflichten notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen und sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebende Änderungen unverzüglich anzuzeigen (§11 Abs. 6 GwG).

KÄUFERCOURTAGE

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. des derzeit gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

NEBENKOSTEN BEIM ERWERB EINES OBJEKTS

Die sogenannten Erwerbsnebenkosten können bis zu 10 % des eigentlichen Kaufpreises ausmachen. Neben den Maklergebühren (3 % zzgl. MwSt.) ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

NOTAR UND GRUNDBUCHEINTRAG

Die Grunderwerbsteuer wird einmalig fällig und ist in den verschiedenen Bundesländern unterschiedlich hoch. In Bayern beträgt der Wert aktuell 3,5 % des Kaufpreises. Erwerben Sie eine Immobilie zur Vermietung kann die Grunderwerbsteuer als Teil der Anschaffungskosten steuerlich abgesetzt werden. Es empfiehlt sich eine Beratung durch einen Steuerberater.

GRUNDSTEUER UND VERSICHERUNGEN

Die Grundsteuer wird regelmäßig fällig. Die Höhe variiert von Gemeinde zu Gemeinde. Konkrete Informationen zur Höhe am Ort Ihrer Immobilie können beim Finanzamt erfragt werden. Je nach persönlicher Situation kann es

sinnvoll sein, im Zuge eines Immobilienkaufs bestimmte Versicherungen abzuschließen, z. B. eine Brandversicherung, eine Versicherung gegen Elementarschäden, eine Kreditversicherung, eine Arbeitsunfähigkeits- oder Berufsunfähigkeitsversicherung oder eine Hausratversicherung. Die Kosten der jeweiligen Versicherungen können in einem persönlichen Gespräch erläutert werden.

SANIERUNG, RENOVIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Beim Kauf von gebrauchten Immobilien können Kosten für Sanierung und Renovierung anfallen. Ziehen Sie einen Gutachter hinzu, um deren Höhe realistisch einzuschätzen. Als Instandhaltungsrücklage wird mindestens 1,- Euro pro m² und Monat kalkuliert. Bei älteren Immobilien sollte ein höherer Ansatz gewählt werden.

REDUZIERUNG VON NEBENKOSTEN

Werden mit der Immobilie auch bewegliche Ausstattungselemente oder Einrichtungsgegenstände wie Küchengeräte, Markisen, Möbel oder Garteninventar erworben, kann der dafür angesetzte Kaufpreis im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden (es ist der Zeitwert anzugeben), dann wird die Grunderwerbsteuer nur aus dem Kaufpreis berechnet, der auf die Immobilie entfällt. Dadurch lassen sich die Nebenkosten reduzieren.



UNTERNEHMENSANGABEN

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH
Ungererstraße 75.80805 München
Telefon: 089 2167 595 05
E-Mail: info@sis.de
Geschäftsführer: Dr. Bernhard Bauer (Sprecher der
Geschäftsführung). Marcus Widrich
Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 66654
Vorsitzender des Verwaltungsrats der
Stadtsparkasse München: Dominik Krause
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 129272684

IMMOBILIENVERMITTLUNG IN VERTRETUNG DER SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGSGMBH

Karolinenplatz 1.80333 München
Telefon: 089 74648-0
Telefax: 089 74648-111
E-Mail: info@sparkassen-immo.de
Geschäftsführer: Paul Fraunholz
Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 187404
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Stefan Proßer
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 272699071
Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet die
Sparkassen-Immobilien- Vermittlungs-GmbH nur in
den Auftragsformularen. Diese stehen innerhalb der
üblichen Geschäftszeiten in den Immobilien-
abteilungen der Sparkassen und in den
Beratungsstellen der LBS zur Verfügung.

BERUFSAUFSICHTSBEHÖRDE

Industrie- und Handelskammer für München und
Oberbayern Max-Joseph-Straße 2. 80333 München
info@muenchen-ihk.de

BERUFSSKAMMER

Industrie- und Handelskammer für München und
Oberbayern Max-Joseph-Straße 2, 80333 München
ihkmail@muenchen.ihk.de

Berufshaftpflichtversicherung für die Maklertätigkeit
sämtlicher Vermittler der Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs-GmbH ist für das gesamte
Bundesgebiet die Versicherungskammer Bayern,
Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts.
Maximilianstraße 53, 80530 München,
www.versicherungskammer-bayern.de.

VERBRAUCHERSCHLICHTUNG: OMBUDSMANN IMMOBILIEN IVD/VPD – GRUNDERWERB UND VERWALTUNG

www.ombudsmann-immobilien.de

Wir benutzen KI-gestützte Anwendungen bei der
Exposéerstellung und Bildbearbeitung.

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Ungererstraße 75, 80805 München

T. 089 2167 595 05

info@sis.de

Servicezeiten

Mo. bis Fr. von 08:30 - 16:30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Ladenlokal-Öffnungszeiten

in der Münchner Innenstadt im Tal 1

Mo. bis Fr. 10:00 - 17:00 Uhr

Sa. nach Vereinbarung

Termine nach Absprache selbstverständlich auch außerhalb
unserer Servicezeiten möglich.

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung nur mit ausdrücklicher Genehmigung.

