



# Vertriebsstart: Zahlreiche Wohnungen durch Wohnungsprivatisierung in Laim

## Objektdaten

---

Objektnummer	1/20/020-021/014731
Ort	München - Laim
Anschrift	Valpichlerstraße 16, 80686 München
Objektart	Wohnanlage
Baujahr	1936
Wohneinheiten	312

## Energieausweis

---

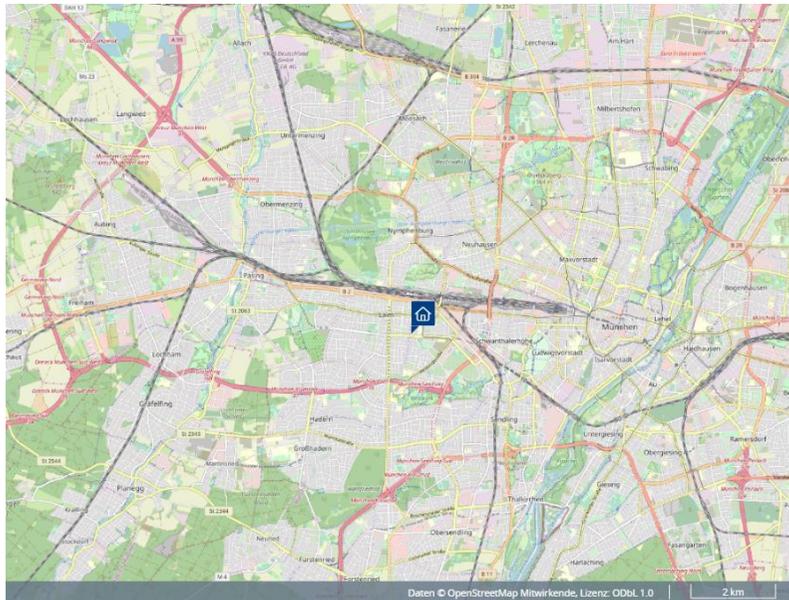
Energieausweis	verbrauchsorientiert
Bj. lt. Energieausweis	1946
Baujahr Anlagentechnik	Baujahr der Anlagentechnik: 2016
Endenergieverbrauch	124,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D
Hauptenergieträger	Heizöl, Erdgas leicht

## Kaufpreis

---

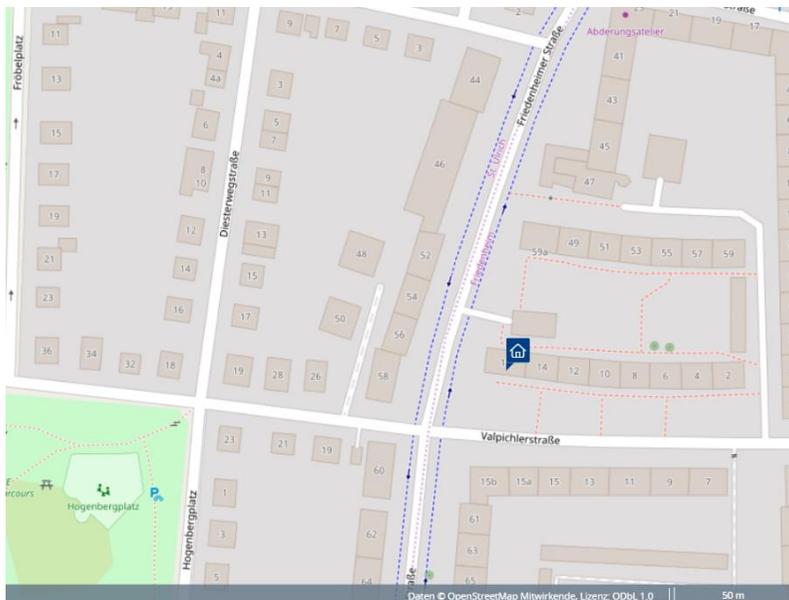
siehe Preisliste  
keine zusätzliche Käuferprovision





## Lage

Die angebotenen Wohnungen befinden sich in der begehrten Stadt München, im charmanten Stadtteil Laim, Ortsteil Friedenheim. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als hervorragend zu bewerten. Die nächstgelegene S-Bahnstation "Laim" ist nur 1,0 km entfernt und bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Die U-Bahn-Haltestelle Friedenheim liegt nur etwa 250 Meter entfernt. Ebenso sind die Bushaltestelle "Agnes-Bernauer-Straße" sowie die Straßenbahnhaltestelle "Agnes-Bernauer-Straße" nur 300 m bzw. 200 m weit gelegen und fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt "München-Laim" der A 96 ist ebenfalls schnell erreichbar und liegt nur 1,3 km entfernt. Die Wohnanlage ist inmitten zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten gelegen. So findet man in unmittelbarer Nähe Supermärkte wie PENNY und EDEKA, auch eine Bäckerei und Drogeriemärkte sind schnell erreichbar. Für Bildungseinrichtungen ist ebenfalls gesorgt. Eine Schule und eine Realschule sind in wenigen Gehminuten bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für die kleinsten Bewohner gibt es drei Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Auch für die Gesundheit ist gesorgt. Eine Arztpraxis, eine Allgemeinmedizin sowie ein Zahnarzt sind fußläufig erreichbar. Auch drei Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für das leibliche Wohl sorgen ein Schnellrestaurant, ein Restaurant sowie zahlreiche Kneipen in unmittelbarer Nähe. Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind vielfältig. Für Kulturinteressierte gibt es den Westpark. Auch Sportvereine sowie ein Skatepark am Hirschgarten sind fußläufig erreichbar. Für Fitnessbegeisterte gibt es ein Fitnessstudio in unmittelbarer Nähe, das Westbad in Pasing wäre auch gut erreichbar.



## Beschreibung

---

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket mit 30 Wohneinheiten in einem gepflegten Ensemble im beliebten Münchner Stadtteil Laim. Die Wohnungen befinden sich in einer weitläufigen Wohnanlage mit großzügigen Gemeinschaftsflächen, begrünten Innenhöfen und Spielplätzen – ideal für Familien, Singles und Paare gleichermaßen.

Das Gebäudeensemble stammt aus dem Jahr 1936 und wurde im Jahr 2018 umfangreich am Gemeinschaftseigentum modernisiert. Fast alle Wohnungen verfügen über neu angebaute Balkone, die den Wohnwert deutlich erhöhen.

Die ruhige, grüne Lage in Kombination mit urbaner Nähe macht dieses Objekt besonders attraktiv für langfristige Mieter. Die Anlage bietet nicht nur Wohnqualität, sondern auch Lebensqualität – mit gemeinschaftlich nutzbaren Außenflächen, die zum Verweilen und Spielen einladen. Die Kombination aus gepflegter Altbausubstanz, moderner Ausstattung und hohem Lagepotenzial macht dieses Wohnungspaket zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage, oder einem neuen Zuhause.



## Musterwohnung Wohnküche

---



## Musterwohnung Wohnzimmer

---



## Musterwohnung Schlafzimmer

---



## Musterwohnung Blick zum Flur

---



## Separates WC

---



## Bad mit Dusche

---



## Balkonansicht

---



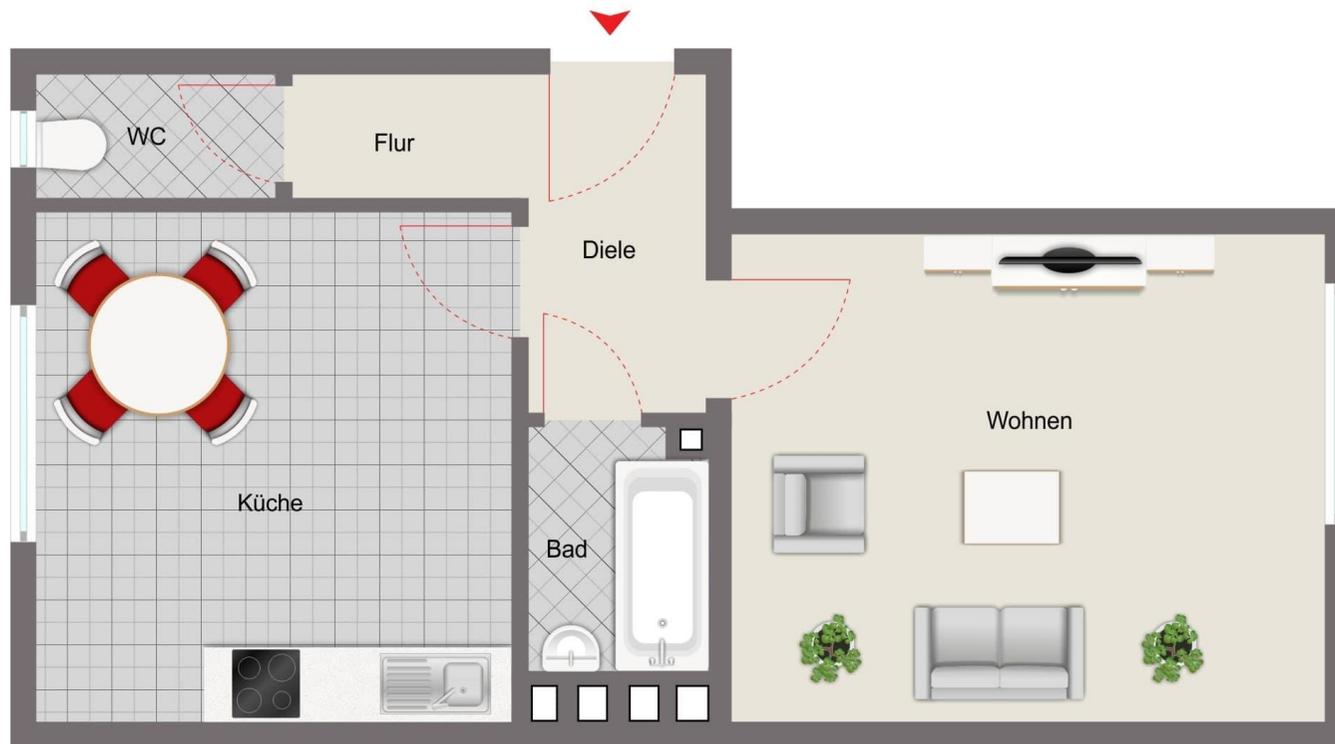
## Außenansichten Innenhof

---



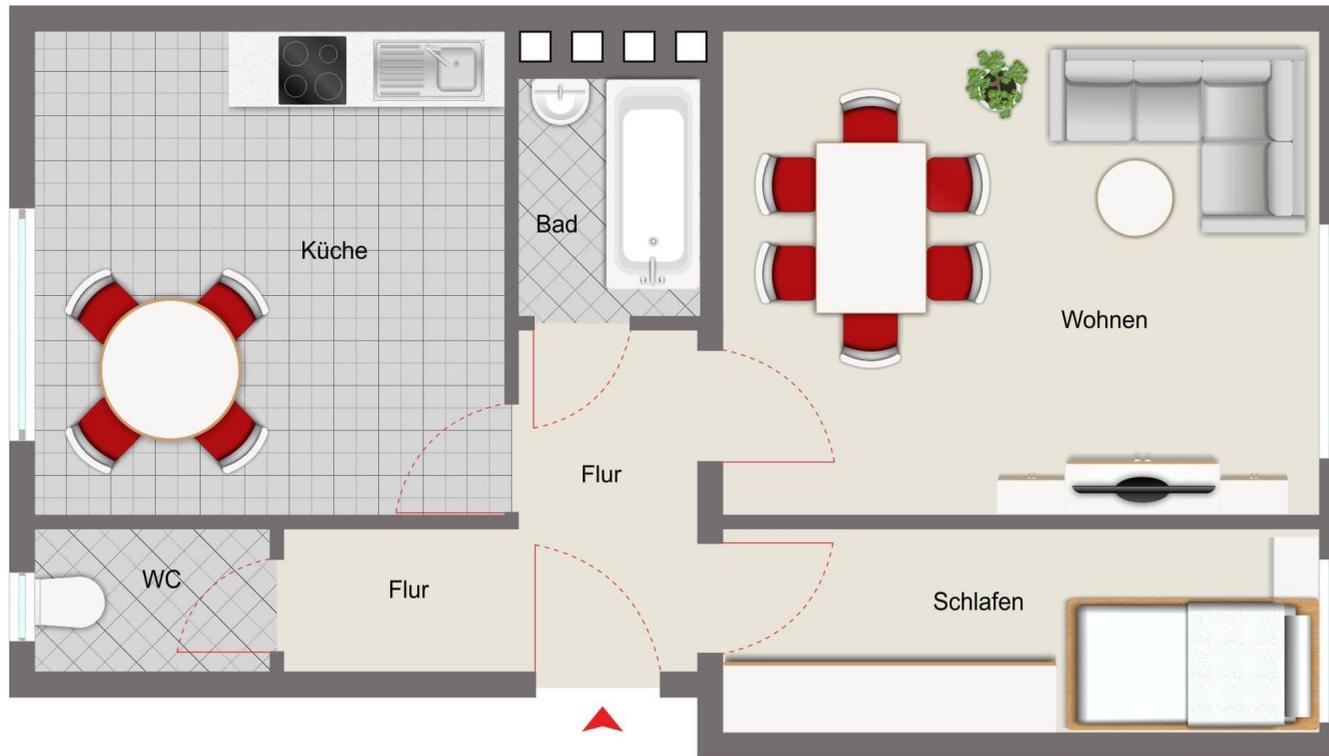
# Mustergrundriss 1-Zimmer-Wohnung

---



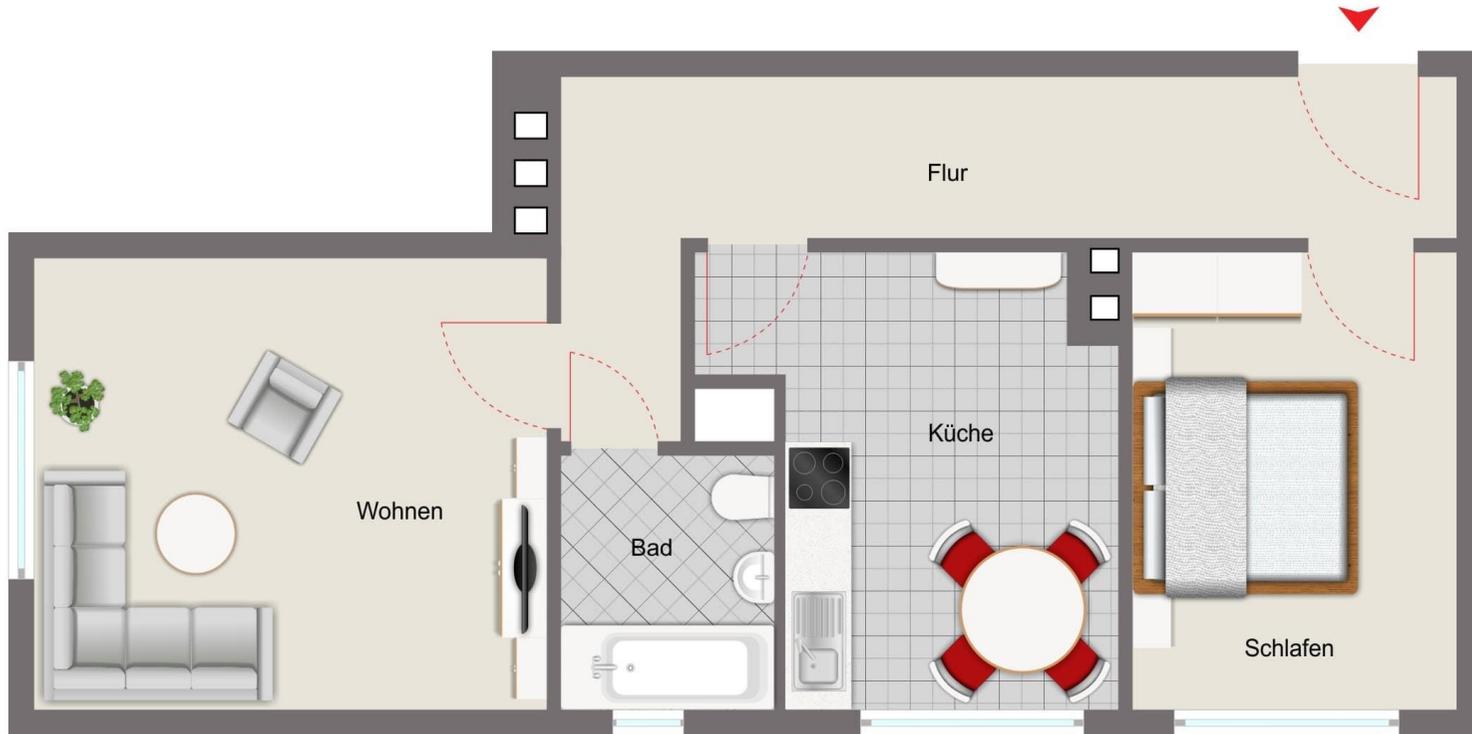
# Mustergrundriss 1,5-Zimmer-Wohnung

---



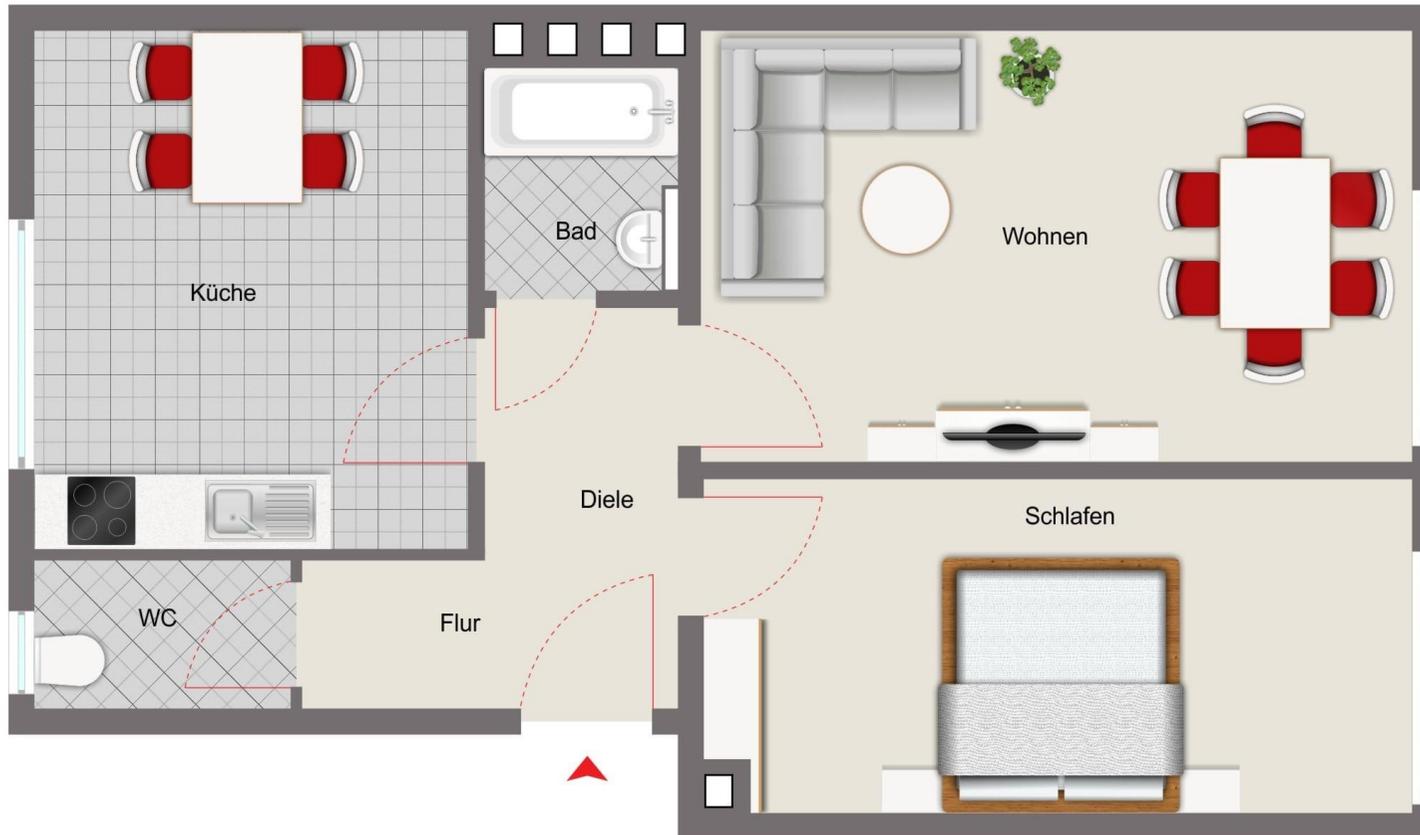
# Mustergrundriss 2-Zimmer-Wohnung

---



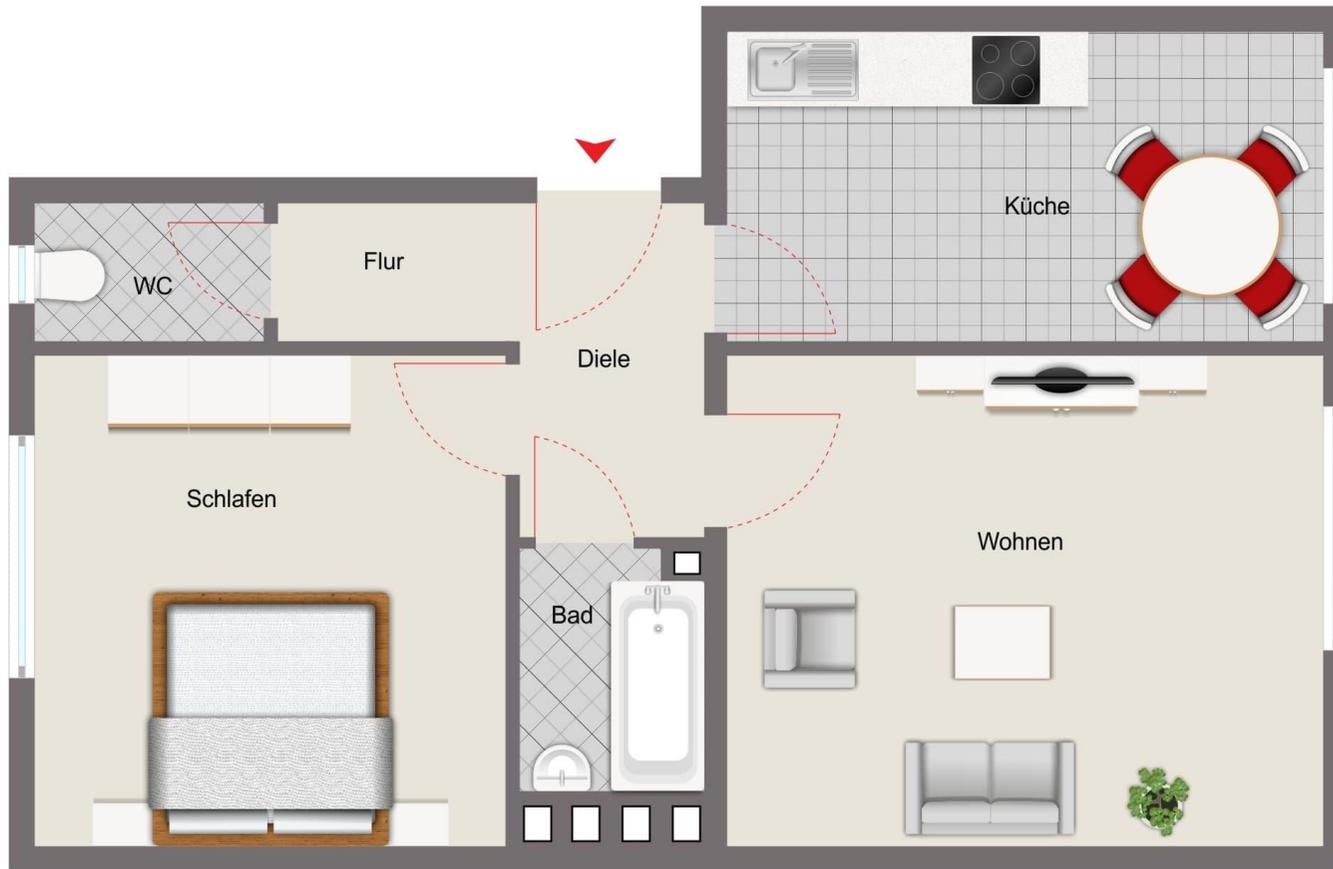
# Mustergrundriss 2-Zimmer-Wohnung

---



## Mustergrundriss 2-Zimmer-Wohnung

---



# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## **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.

## **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 vorzunehmen, 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 zehn 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.

## **STEUERLICHE GRUNDLAGEN**

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

re 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.

### **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 Steuer-satzänderung.

### **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**

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 Grundbucheintragungen 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.

### **GRUNDERWERBSTEUER**

Die Grunderwerbsteuer wird einmalig fällig und ist in den verschiedenen Bundesländern unterschiedlich hoch. In Bayern beträgt der Wert aktuell 3,5 % des Kaufprei-

ses. 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. Bitte beachten Sie aber auch, dass aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts eine Änderung der Grundsteuer bevorsteht.

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 m<sup>2</sup> 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.

## Impressum

### **UNTERNEHMENSANGABEN**

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH  
Ungererstraße 75, 80805 München  
Telefon: 089 2167 595 05  
E-Mail: [immoservice@sparkasse-immobilienservice.de](mailto:immoservice@sparkasse-immobilienservice.de)  
Geschäftsführer: Dr. Bernhard Bauer (Sprecher der Geschäftsführung), Marcus Widrich  
Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 66654  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Stadtparkasse München: Dieter Reiter  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 129272684

### **IMMOBILIENVERMITTLUNG IN VERTRETUNG DER SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS-GMBH**

Karolinenplatz 1, 80333 München  
Telefon: 089 74648-0 | Telefax: 089 74648-111  
E-Mail: [info@sparkassen-immo.de](mailto: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 Immobilienabteilungen 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](mailto:info@muenchen-ihk.de)

### **BERUFSKAMMER**

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München, [ihkmail@muenchen.ihk.de](mailto: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](http://www.versicherungskammer-bayern.de)

### **ONLINE-STREITBEILEGUNG GEMÄSS ART. 14 ABS. 1 ODR-VO**

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit. Sie erreichen diese unter: <http://www.ec.europa.eu/consumers/odr>

# Standorte

Exklusive und unverbindliche Beratung für Immobilienkauf und -verkauf.



## Unsere Zentrale

---

Ungererstraße 75  
80805 München  
Telefon 089 2167 595 05  
[www.sis.de](http://www.sis.de)

Öffnungszeiten  
Mo. – Fr. 8.30 – 16.30 Uhr



## Unser Ladenlokal

---

Im Tal 1  
80331 München  
Telefon 089 2167 595 05  
[www.sis.de](http://www.sis.de)

Öffnungszeiten  
Mo. – Fr. 10.00 – 17.00 Uhr

# Ihr Kontakt



## Christoph Buchbauer

Immobilienfachwirt (IHK)  
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (TÜV)

Ungererstraße 75 | 80805 München

089 2167-59535 | 0151 56847781

Christoph.Buchbauer@sis.de



## Belma Melzner

Immobilienmaklerin (S-Finanzgruppe)

Ungererstraße 75 | 80805 München

089 2167-59566 | 0160 6278480

Belma.Melzner@sis.de



IN VERTRETUNG DER SPARKASSEN - IMMOBILIEN - VERMITTLUNGS GMBH

### Wichtige Information

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.