

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Neubau, Erstbezug, 4-Raum-Gartenwohnung im gewachsenen, ruhigen Umfeld**



Objekt-Nr. OM-421983

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kevin Schwarzenberger

80997 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	92,41 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	104,08 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	6.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im klassisch-modernen Stil errichtete Gebäude

vermittelt bereits auf den ersten Blick Qualität und Wertbeständigkeit.

Hochwertige Materialien, durchdachte

Architektur und eine klare Formensprache prägen das Gesamtbild. Individualität, Design und Komfort gehen hier Hand in Hand und schaffen eine besondere Atmosphäre für anspruchsvollen, nachhaltigen Wohngenuss.

## Ausstattung

+ Raumtemperierte Fußbodenheizung im Schalterdesign!

+ hochwertige Schreiner-Einbauküche!

+ Ausführung als wohngesundes Massivziegelhaus mit natürlicher Dämmung!

+ dreifach Verglasung und elektrische Rollläden

mit Hebesicherung!

+ Raumhöhen von 2,50 m sowie Türhöhen von ca. 2,10 m!

+ Terrassen und Balkone zur Sonnen-, zur Süd-Westseite!

+ Sanitärinstallation mit Schallschutzmaßnahmen für mehr Wohnkomfort!

+ elektrische Rollläden mit Hebesicherung!

+ Glattplatz in allen Wohnungen!

+ Hohe Effizienz durch Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach Verglasung und gedämmter Außenziegel!

+ Videogegensprechanlage uvm...

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses Online-Exposé soll Ihnen einen ersten Eindruck von der Wohnung vermitteln und dient als vorläufige Information. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé zur Verfügung.

Falls Sie vorab Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Herr Kevin Schwarzenberger steht Ihnen persönlich zur Verfügung. Gerne über das vorhandene Formular oder direkt über Vertrieb(at)Firma-Wertbau.de anfragen.

Wertbau oHG

Nördliche Münchner Straße 47

82031 Grünwald

## **Lage**

Die Manzostraße, erstmalig 1938 benannt, liegt wunderbar eingebettet zwischen gewachsenen Bestand, guter Anbindung an öffentlichem Nahverkehr und fußläufig erreichbaren Erholungsgebieten.

Auf einem Grundstück mit Südausrichtung können Sie auf Ihrer großzügigen Terrasse entspannen, einen ausgiebigen Spaziergang im Angerloher Wald genießen oder, ohne Umstieg mit der S-Bahn innerhalb von zwanzig Minuten am Marienplatz den städtischen Trubel beobachten.

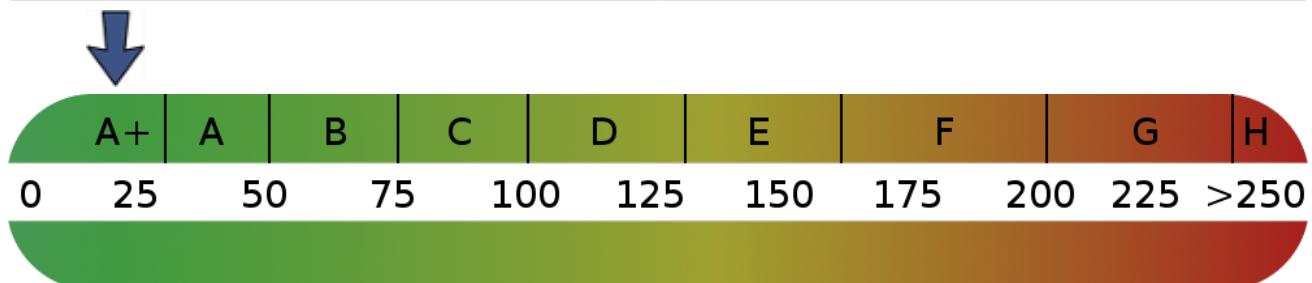
Joggen im Wald, Treffen im Café, Grillen im Garten oder Shopping in der Stadt: Vielfalt beginnt hier gleich vor Ihrer Haustür.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

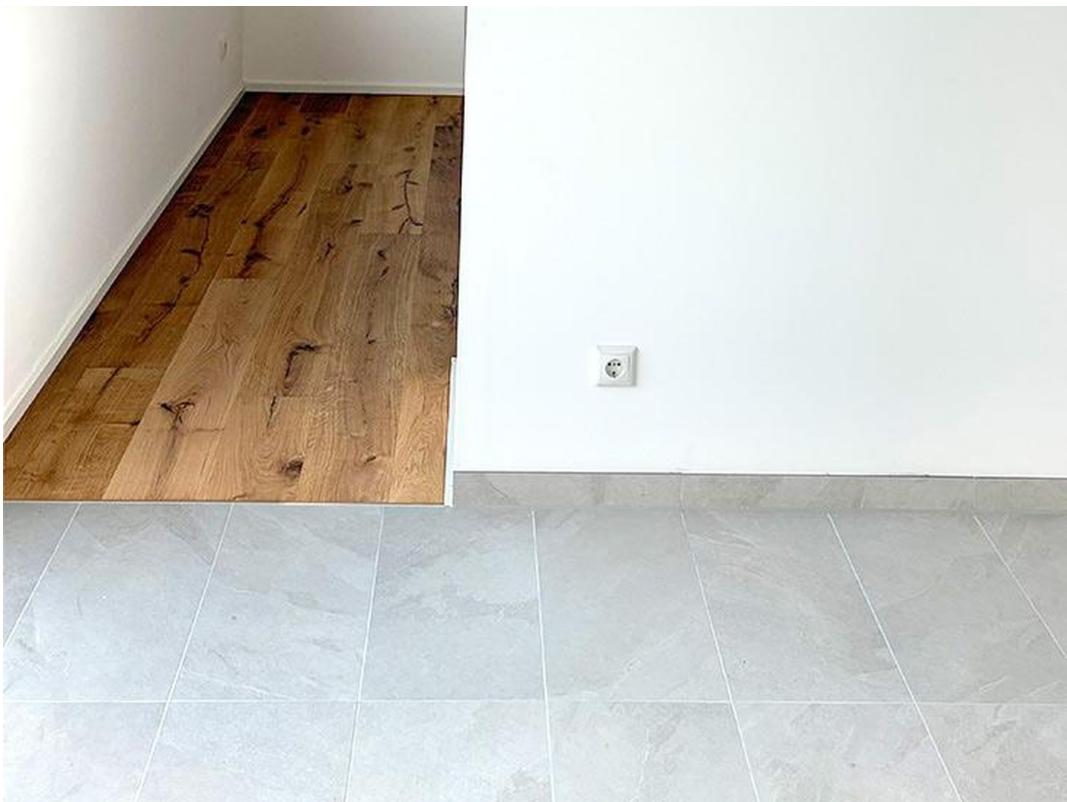


## Exposé - Galerie



hochwertige Materialien

# Exposé - Galerie



hochwertige Kombination

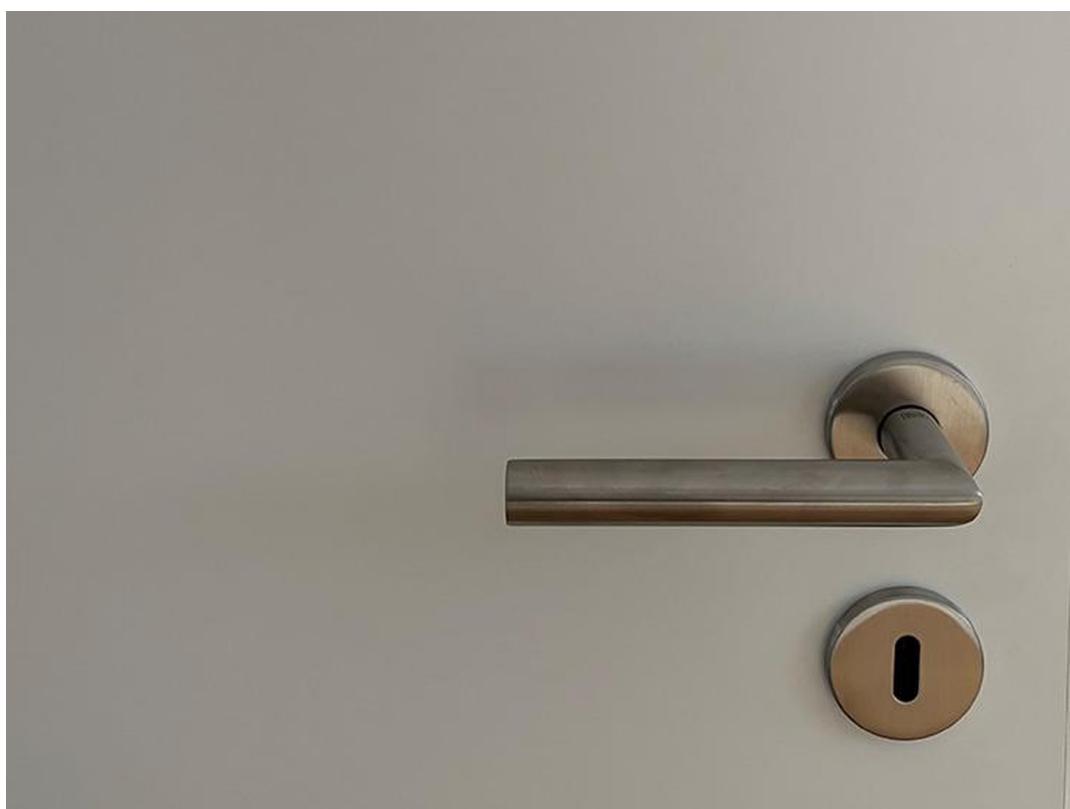


WC

# Exposé - Galerie



Waschtisch mit Design siphon



Edelstahl Türdrücker

# Exposé - Galerie



Fußbodenheizung raumgesteuert



hochwertiger Ausbau

# Exposé - Galerie

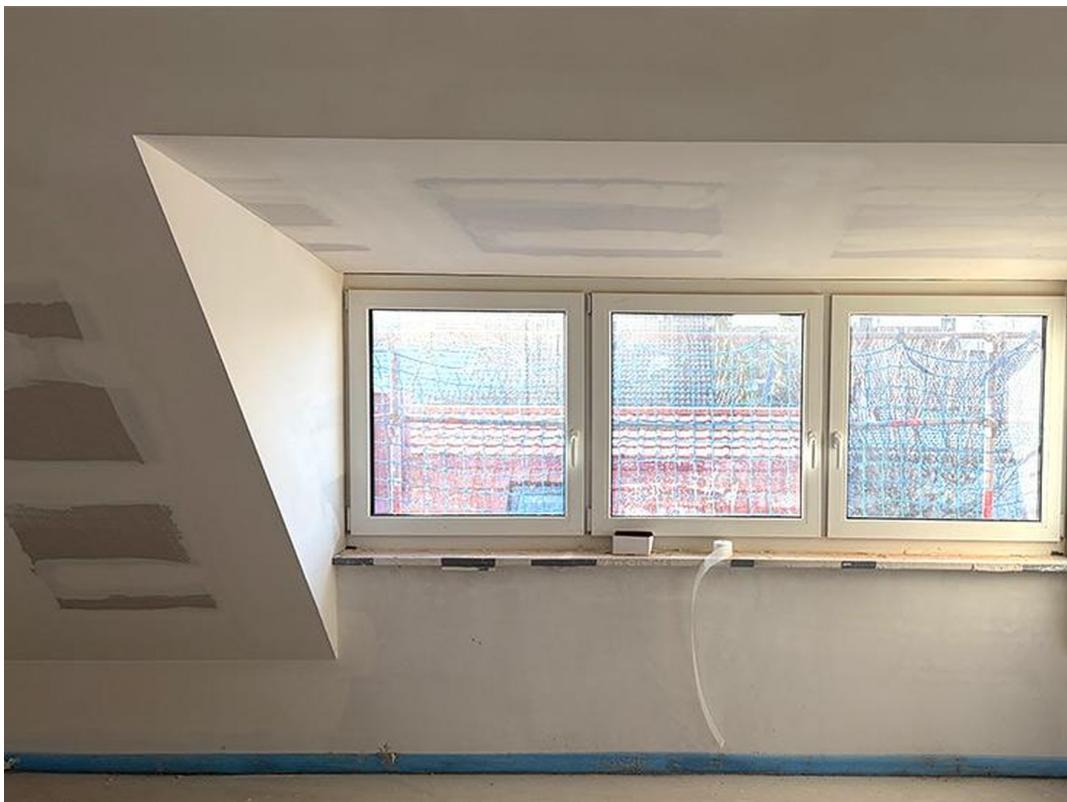


Beispielzimmer

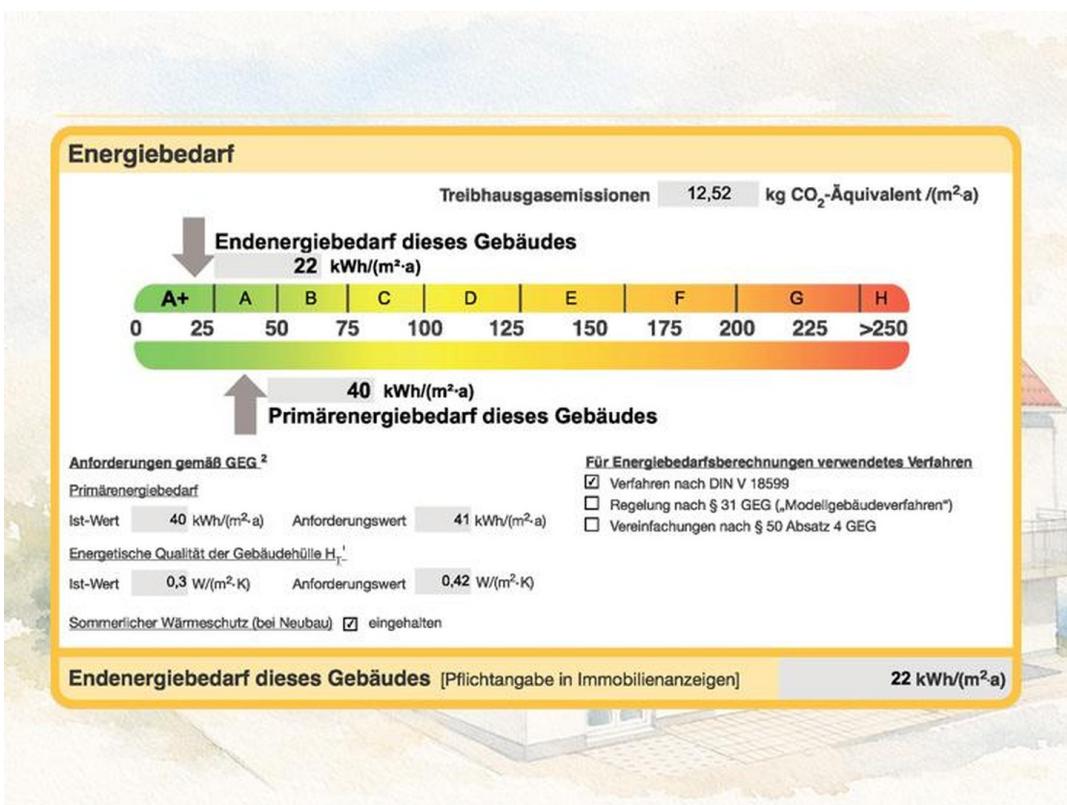


aktueller Bautenstand

# Exposé - Galerie

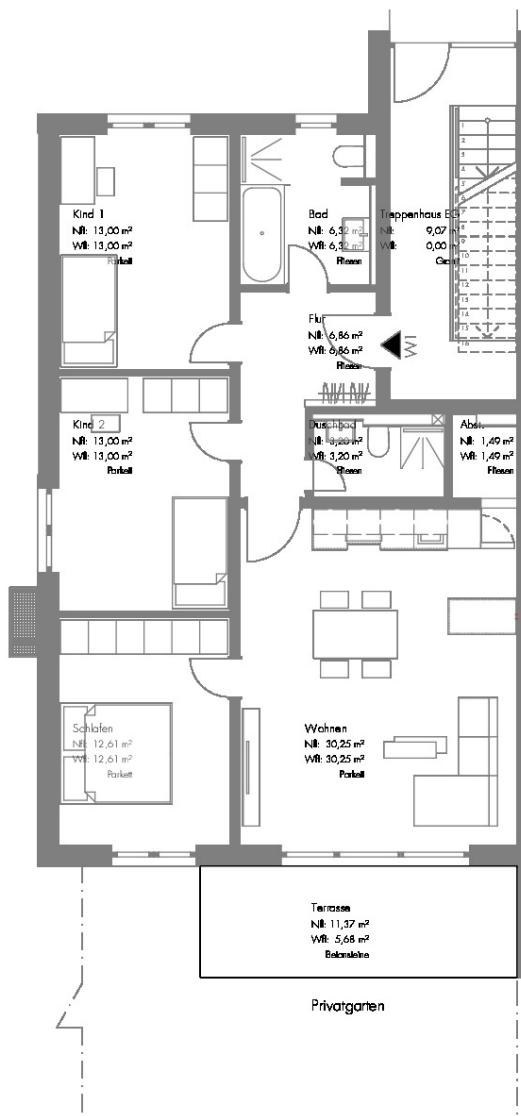
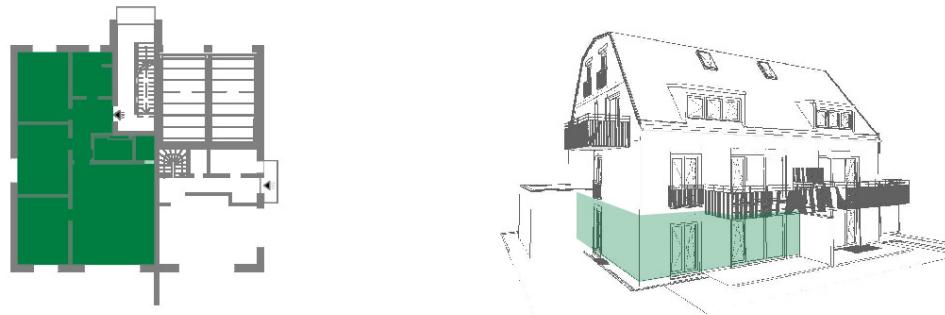


aktueller Bautenstand



Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



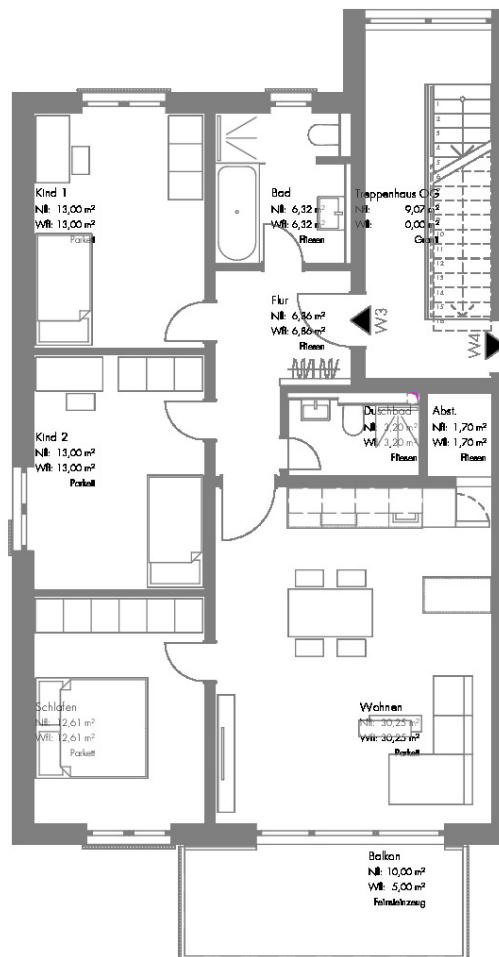
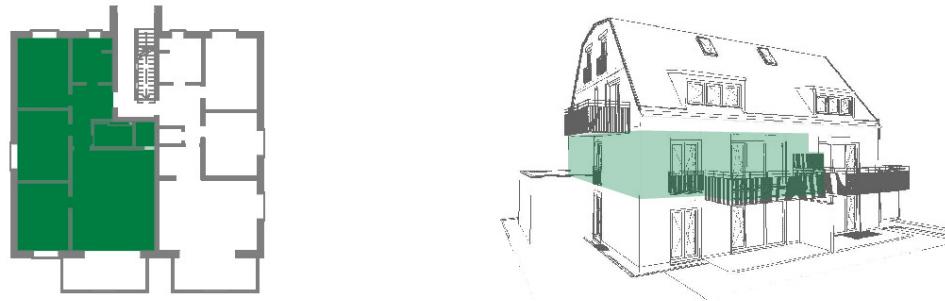
Bauvorhaben  
MANZO  
Manzostraße 106 80997 München

Planinhalt  
Wohnung 1, Position Perspektive MFH

Vertriebsplanung

Maßstab 1:100

# Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben  
MANZO  
Manzostraße 106 80997 München

Planinhalt  
Wohnung 3, Position Perspektive MFH

Vertriebsplanung

Maßstab 1:100

# Exposé - Anhänge

## 1. Datenschutz

Juni 2022

## **Technische und organisatorische Maßnahmen und IT-Sicherheit zum Datenschutz sowie Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Deshalb möchten wir, dass Sie wissen, wann wir welche Daten speichern und wie wir sie verwenden.

### **1. Verantwortlicher**

Wertbau oHG

Kevin Schwarzenberger

Nördliche Münchner Straße 47 in 82031 Grünwald

E-Mail: KS@Firma-Wertbau.de

### **2. Verwendungszweck**

Die von Ihnen erfassten personenbezogenen Daten werden ausschließlich dazu verwendet, Ihnen die gewünschten Dienstleistungen bereitzustellen. Dazu zählen das Verkaufen oder Vermieten von Objekten und die Auftragserteilung an Handwerkern bei Reparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen sowie Dienstleistungsunternehmen wie Hausverwaltung und Abrechnungsunternehmen. Die personenbezogenen Daten werden weder verkauft noch an Drittländer übermittelt.

### **3. Inhalt personenbezogener Daten**

Personenbezogen Daten bestehen bei einem Kaufinteressenten aus Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Adresse, Familienstand und Telefonnummer, Adresse des neuen Bauvorhabens sowie Kundenwünsche wie Armaturen, Boden- und Wandbeläge, etc. Personenbezogen Daten bestehen bei einem Mietinteressenten aus Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Adresse, Familienstand, Telefonnummer, Berufsbezeichnung und Einkommen, Haustiere, sonstige Einkünfte sowie falls erforderlich Bürgschaften, Vorvermieterbescheinigung, Insolvenzverfahren, Nachweißbarkeit der letzten drei Mietzahlungen und Amtliche Dokumente (Unterstützung, Hilfen, etc.).

### **4. Risikobewertung personenbezogener Daten**

Da wir keine besonders schutzwürdigen Daten (z.B. Gesundheitsdaten, ethnische Herkunft, religiöse Zugehörigkeit) erheben, sowie die Daten (Berufsbezeichnung und Einkommen, sonstige Einkünfte, Bürgschaften, Insolvenzverfahren und die Nachweißbarkeit der letzten drei Mietzahlungen, Amtliche Dokumente) analog speichern, stufen wir das Risiko als gering ein. Des Weiteren haben nur die beiden Geschäftsführer Zugriff auf diese Daten.

### **5. Empfänger personenbezogener Daten**

Zugriff auf Ihre Daten erhalten ausschließlich diejenigen Personen, die diese zur Erfüllung eines Vertrages, zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen, oder zur Einhaltung gesetzlicher Pflichten benötigen. Nach Vertragsabschluss erhalten auch Ihre künftigen Vertragspartner (Verkäufer und Vermieter, Käufer und Mieter), Hausverwaltungen, Abrechnungsunternehmen für Heiz- und Wasserkosten, Handwerker (im Rahmen der Vermittlung von Handwerkerleistungen) personenbezogene Daten.

### **6. Aufbewahrung personenbezogener Daten**

Wir verarbeiten und speichern personenbezogene Daten nur so lange, wie es nötig ist, um Dienstleistungen auszuführen, die Sie gewünscht oder zu denen Sie Ihre Einwilligung erteilt haben. Darüber hinaus unterliegen wir verschiedenen gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten.

## **7. Verarbeitung personenbezogener Daten**

### **a. Organisatorische Maßnahmen**

Ein betrieblicher Datenschutzbeauftragter wird nicht benötigt. Alle Mitarbeiter und Geschäftsführer sind zum Datenschutz sensibilisiert. Ein Datensicherheitskonzept sowie ein Datenschutzkonzept liegen vor.

### **b. Vertraulichkeit**

Die Räume können nur in Verbindung mit einem Geschäftsführer betreten werden und werden nach Verlassen des Raumes abgesperrt.

### **c. Zugangs- und Benutzerkontrolle**

Die Dateneingabe erfolgt über das jeweilige Benutzerkonto der Geschäftsführer welches Passwortgeschützt ist und in unregelmäßigen Abständen geändert wird.

### **d. Zugriffs-, Eingabe- und Dokumentationskontrolle**

Mithilfe der Benutzerkontensteuerung werden personenbezogene Daten eingeben, aktualisiert und verwaltet. Die Dokumentation findet in den jeweiligen Softwareprogrammen wie Outlook oder Word statt. Computer- und Virensoftware wird mit Updates auf den aktuellsten Stand gehalten. Externe Datenträger werden verschlüsselt und in einem abgesperrten Büroschrank aufbewahrt. Die Löschung der Datenträger findet mithilfe speziell entwickelter Software statt.

### **e. Transport- und Übertragungskontrolle**

Falls erforderlich, findet lediglich eine Übermittlung von Vor- und Nachname, Adresse und Telefonnummer statt. Darüber hinaus werden externe Datenträger verschlüsselt und können nur durch ein Passwort geöffnet werden.

### **f. Verfügbarkeitskontrolle**

Ein Überspannungsschutz sowie Feuer- und Rauchmeldeanlagen und regelmäßige Sicherung der Daten verhindern ein Verlust. Des Weiteren sind die Computer mit Virenschanner, Firewall, SPAM-Filter und einem Verschlüsselungsprogramm ausgestattet.

## **8. Datenschutzrechte und Widerspruchsrecht**

Hinsichtlich der Sie betreffenden personenbezogenen Daten haben Sie uns gegenüber das Recht auf Auskunft, das Recht auf Berichtigung, das Recht auf Löschung, das Recht auf Vergessenwerden, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit. Des Weiteren haben Sie ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bayerisches Landesamt für Datenschutzaufsicht, Promenade 27 in 91522 Ansbach, Telefon-Nr.: 0981 - 53 13 00, Telefax-Nr.: 0981 - 53 98 13 00, eMail: [poststelle@lda.bayern.de](mailto:poststelle@lda.bayern.de)). Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und ist zu richten an Kevin Schwarzenberger, Hauberrißerstraße 3 in 81545 München.