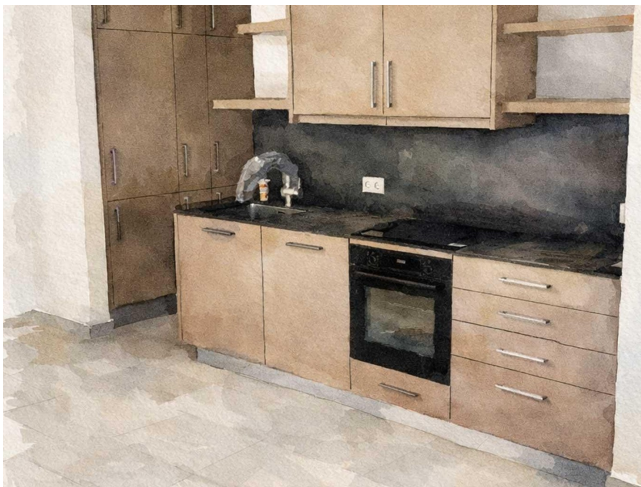


Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Neubau, Erstbezug, 3-Zimmer mit Garten im gewachsenen, ruhigen Umfeld



Objekt-Nr. **OM-425659**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.975 € + NK**

Ansprechpartner:
Kevin Schwarzenberger

81247 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	77,50 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	88,63 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	225 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.925 €		

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 Wohnenuss.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit privat Garten und im Untergeschoss befinden sich die Schlafräume mit großen Lichtschächten.

Ausstattung

+ Raumtemperierte Fußbodenheizung im Schalterdesign!

+ Ausführung als wohngesundes Massivziegelhaus

mit natürlicher Dämmung!

+ dreifach Verglasung

+ Einbauküche vom Schreiner

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

2,10 m!

+ Terasse zur Sonnen-, zur Süd-Westseite!

+ Sanitärinstallation mit Schallschutzmaßnahmen

für mehr Wohnkomfort!

+ elektrische Rollläden mit Hebesicherung!

+ Glattputz in allen Wohnungen!

+ Hohe Effizienz durch Wärmepumpe, Fußbodenheizung,

dreifach Verglasung und gedämmter Außenziegel!

+ Videogegensprechanlage uvm...

+ eigener Eingang und direkter Zugang zum Waschaum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Schreinerküche

Exposé - Galerie



hochwertige Materialien



hochwertiger Ausbau

Exposé - Galerie



helle Räume



Fußbodenheizung raumgesteuert

Exposé - Galerie



Edelstahl Türdrücker

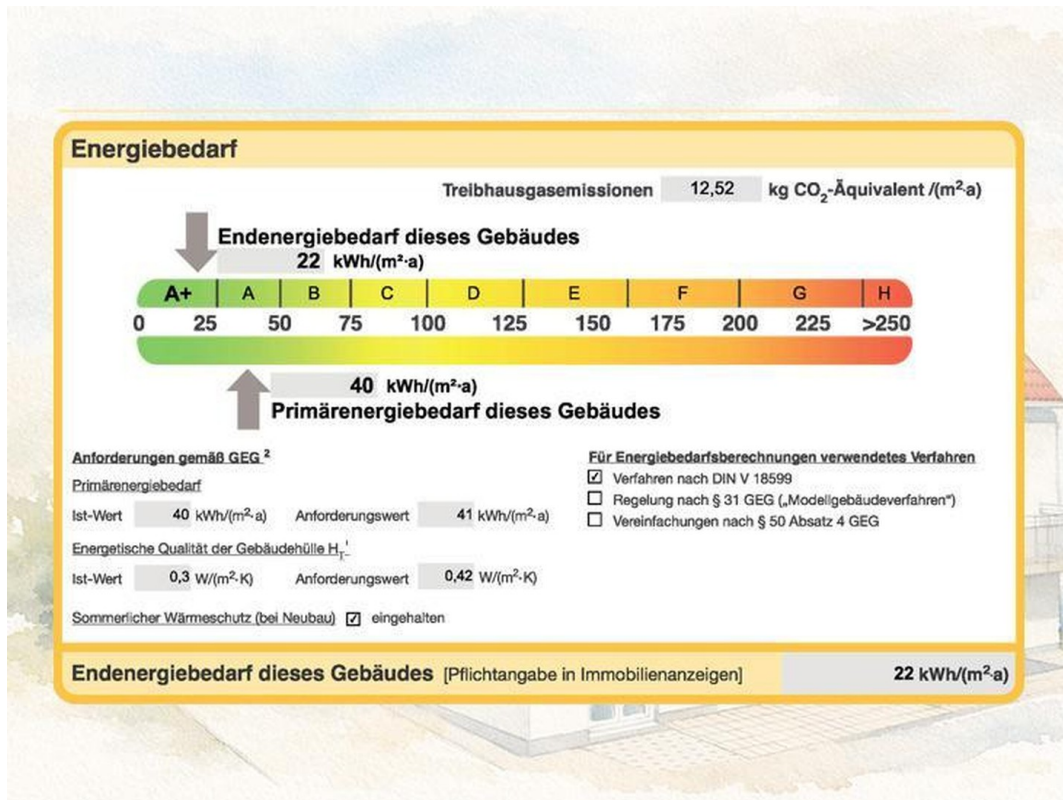


Waschtisch mit Designsiphon

Exposé - Galerie

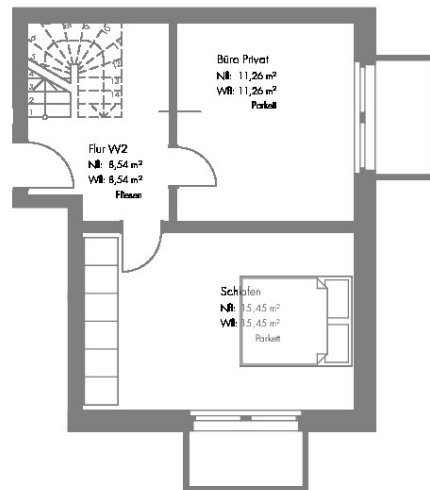
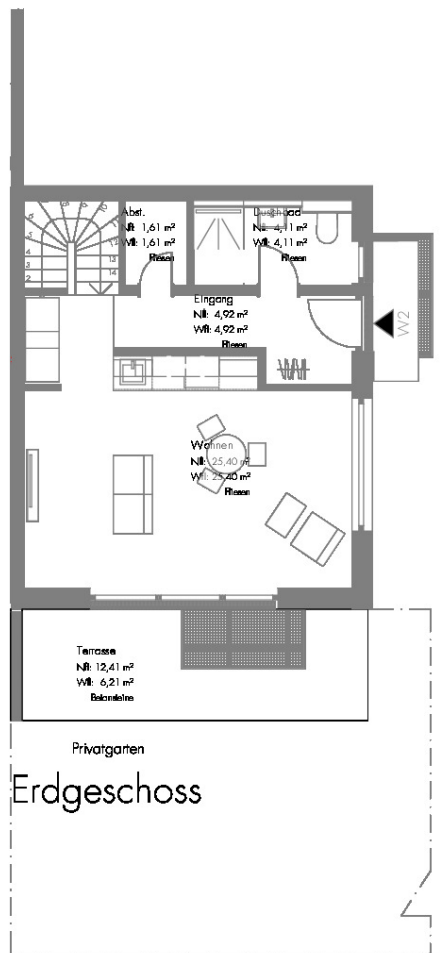
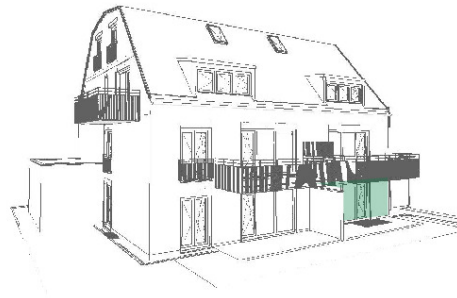
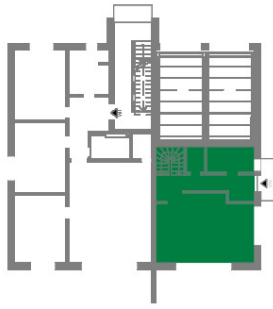


WC



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



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

Personenbezogenen 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.

Personenbezogenen 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, Nachweisbarkeit 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 Nachweisbarkeit 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 Abstände 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 Virens Scanner, 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). Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und ist zu richten an Kevin Schwarzenberger, Hauberrißerstraße 3 in 81545 München.