

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**NEUBAU-Erstbezug: 3 Zimmer mit eigenem Garten in  
ruhigem, gewachsenem Wohngebiet**



Objekt-Nr. OM-451818

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.875 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kevin Schwarzenberger

81247 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	5.625 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	77,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	88,63 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	225 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gebäude überzeugt bereits auf den ersten Blick durch seine klassisch-moderne Architektur und vermittelt ein Gefühl von Qualität und nachhaltiger Wertbeständigkeit. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Planung sowie eine klare, zeitlose Formensprache prägen das Erscheinungsbild. Design, Individualität und Wohnkomfort greifen hier harmonisch ineinander und schaffen ein Ambiente für gehobene Ansprüche.

Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen privaten Garten. Die Schlafräume sind im Untergeschoss angeordnet und profitieren dank großzügiger Lichtschächte von angenehmem Tageslichteinfall.

## Ausstattung

- + Raumtemperierte Fußbodenheizung im modernen Schalterdesign für angenehmen Wohnkomfort
- + Wohngesunde Bauweise als Massivziegelhaus mit natürlicher Dämmung
- + Hochwertige 3-fach verglaste Fenster für optimale Wärme- und Schalldämmung
- + Maßgefertigte Einbauküche vom Schreiner
- + Großzügige Raumhöhen von ca. 2,50 m sowie Türhöhen von ca. 2,10 m
- + Sonnige Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- + Komfortable Sanitärinstallation mit integrierten Schallschutzmaßnahmen
- + Elektrische Rollläden mit zusätzlicher Hebesicherung
- + Edler Glattputz in allen Wohnräumen
- + Hohe Energieeffizienz durch moderne Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung und gedämmten Außenziegel
- + Videogegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit und Komfort
- + eigener Eingang im Erdgeschoss und zweiter Zugang im Untergeschoss zum Waschraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses Online-Exposé vermittelt Ihnen einen ersten Eindruck der angebotenen Wohnung und dient zur vorläufigen Information. Auf Wunsch stellen wir Ihnen selbstverständlich gerne ein ausführliches Exposé mit weiterführenden Details zur Verfügung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Herr Kevin Schwarzenberger betreut Sie persönlich und freut sich auf Ihre Anfrage – entweder bequem über das Kontaktformular oder direkt per E-Mail an [vertrieb\(at\)firma-wertbau.de](mailto:vertrieb(at)firma-wertbau.de)

.

Wertbau oHG

Nördliche Münchner Straße 47

82031 Grünwald

## Lage

Die Manzostraße, erstmals im Jahr 1938 benannt, überzeugt durch ihre attraktive Lage inmitten eines gewachsenen Wohnumfelds. Sie verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie nahegelegenen Erholungsflächen.

Auf einem sonnig nach Süden ausgerichteten Grundstück genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer großzügigen Terrasse. Der nahegelegene Angerloher Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein, während Sie mit der S-Bahn ohne Umstieg in rund zwanzig Minuten den Marienplatz und damit das pulsierende Stadtleben erreichen.

Ob Joggen im Grünen, ein Treffen im Café, Grillabende im eigenen Garten oder ein Einkaufsbummel in der Innenstadt – hier beginnt Lebensqualität direkt 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Zugang zum eigenem Garten



Duschbad mit Designsiphon

# Exposé - Galerie

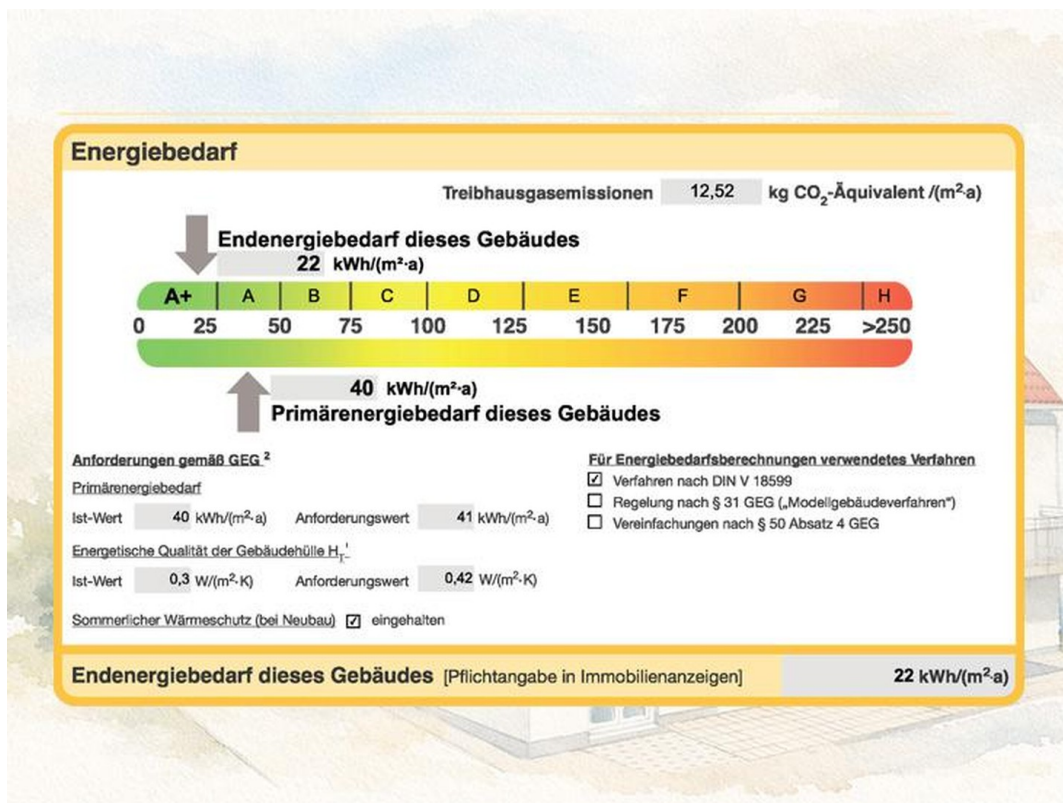


heller Eingangsbereich

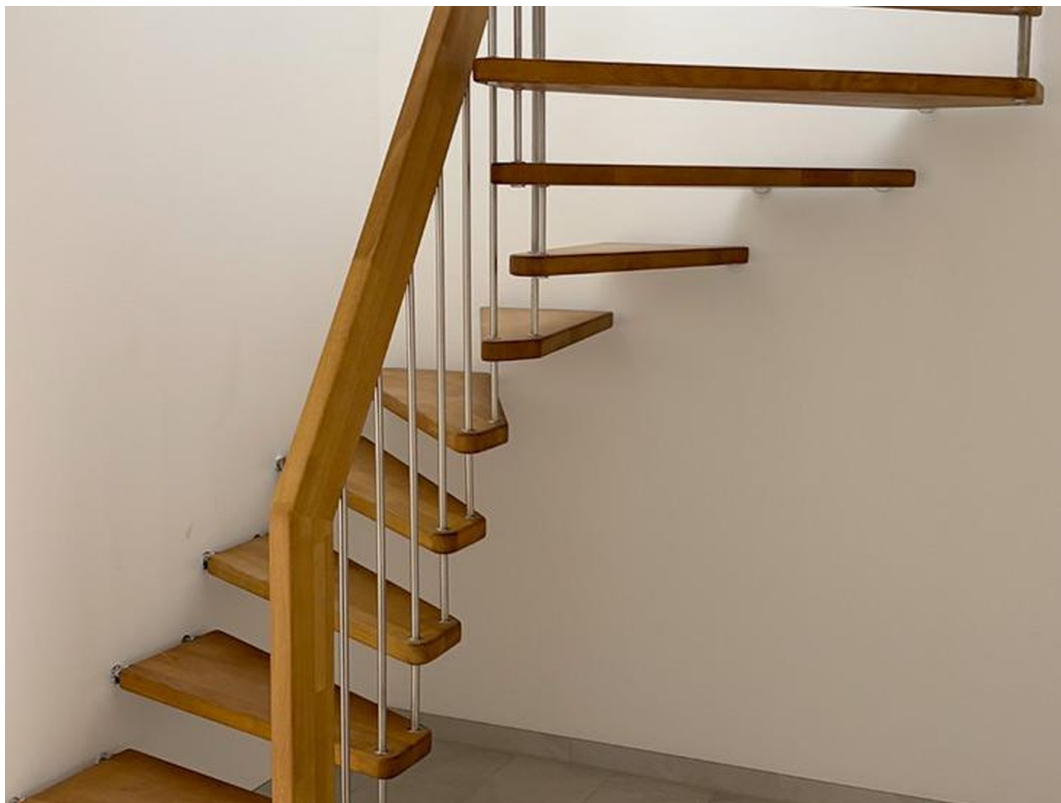


Abstellraum

# Exposé - Galerie



Energieausweis



eigene Echtholz-Treppe

# Exposé - Galerie

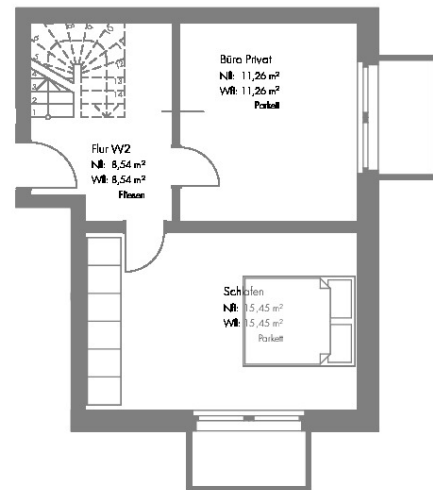
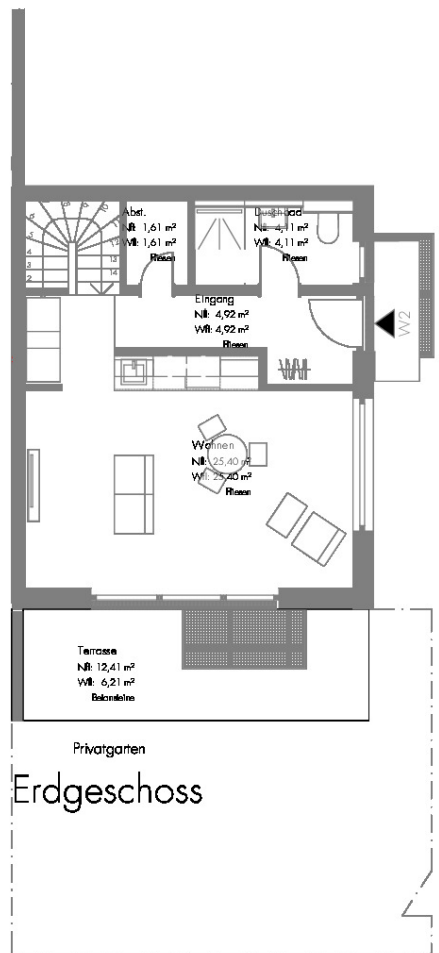
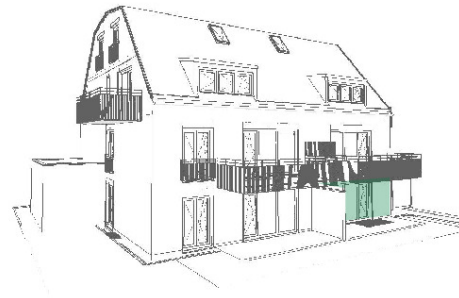
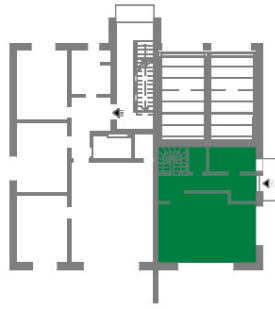


Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

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](mailto:poststelle@lda.bayern.de)). Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und ist zu richten an Kevin Schwarzenberger, Hauberrißerstraße 3 in 81545 München.