



# Licht, Raum, Lebensqualität: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung

## Objektdaten

---

Objektnummer	1/20/020-021/015314
Ort	Dachau
Anschrift	Herbststraße 1, 85221 Dachau
Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	2013
Wohnfläche	ca. 83,49 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Verfügbar ab	sofort
Zustand	gepflegt
Stellplatz	1 / 20.000,00 EUR

## Energieausweis

---

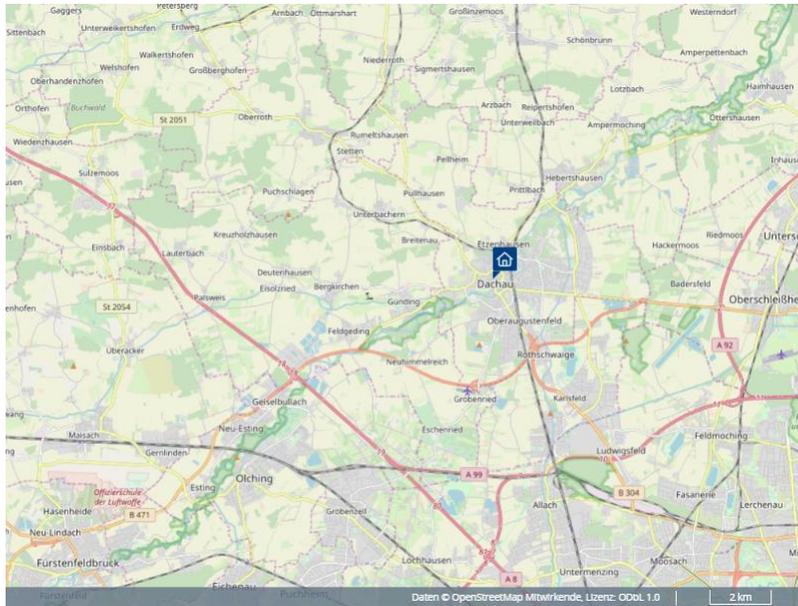
Energieausweis	verbrauchsorientiert
Bj. lt. Energieausweis	2013
Baujahr Anlagentechnik	2013
Endenergieverbrauch	75,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C
Hauptenergieträger	Holz

## Kaufpreis

---

570.000,00 EUR  
zzgl. Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. MwSt.



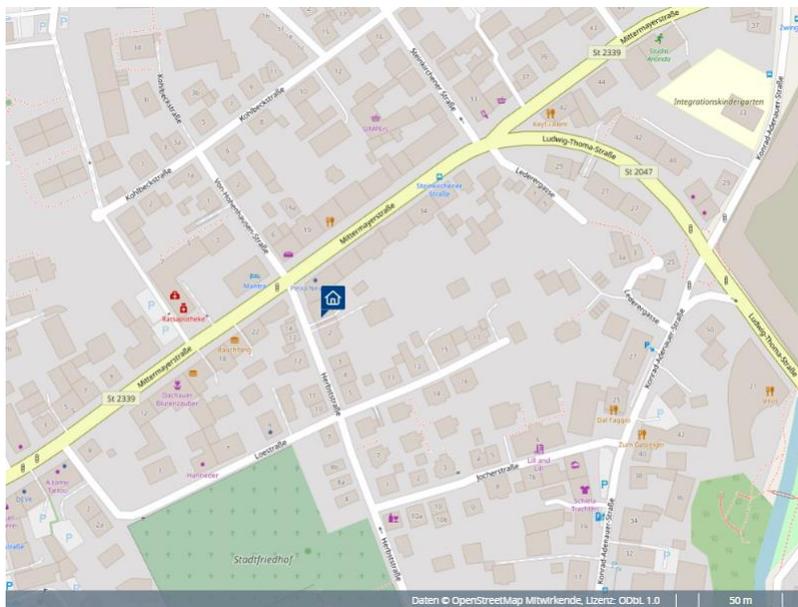


## Lage

Die oberbayerische Stadt Dachau blickt auf über 1200 Jahre Geschichte zurück und verbindet kulturelles Erbe mit moderner Lebensqualität. Die charmante Altstadt begeistert mit historischen Gebäuden, lebendiger Kunstszene, zahlreichen Veranstaltungen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Vom barocken Schlossgarten genießt man einen beeindruckenden Panoramablick bis nach München und – bei klarer Sicht – bis zu den Alpen.

Dachau liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B304 (Richtung München) und B471 (Richtung Fürstenfeldbruck). Die S-Bahn-Linie S2 bringt einen im ca. 10-Minuten-Takt bequem und schnell zum Münchner Hauptbahnhof. Zusätzlich sorgen Buslinien und eine Eilzugverbindung für eine ideale Anbindung an den Großraum München.

Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt bietet kurzen Zugang zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht: Kindergärten, Schulen, Apotheken, Ärzte, Behörden, Cafés, Museen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Dachau verbindet auf besondere Weise hohe Lebensqualität mit urbaner Nähe zur Landeshauptstadt – ein idealer Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.



## Beschreibung

---

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2013 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 83,5 m<sup>2</sup> und ist sofort bezugsfrei. Der helle Wohn- und Essbereich mit rund 28,7 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zur überdachten Loggia – perfekt als Wohnflächenerweiterung im Sommer.

Die angrenzende Küche ist angenehm separiert und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten viel Raum für individuelle Gestaltung – das größere der beiden verfügt zusätzlich über einen eigenen Zugang zu einem separaten Balkon. Das freundliche Badezimmer punktet mit Badewanne, Dusche und einer hochwertigen Sanitärausstattung. Eine angenehme Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme, während hochwertige Fenster mit dreifacher Verglasung für Ruhe und Energieeffizienz stehen. Ein eigenes Kellerabteil, ein Waschraum und ein Außenstellplatz runden das Angebot ab. Die ruhige Lage, das gepflegte Wohnumfeld und die sofortige Verfügbarkeit machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause – ob zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage.



## Wohn- und Esszimmer

---



## möblierte Küche mit Fenster

---



## Westloggia

---



## Schlafzimmer mit Balkonzugang

---



## Ostbalkon

---



## Kinderzimmer

---



## Bad mit Dusche u. Badewanne

---



## Gäste-WC

---



# Flur

---

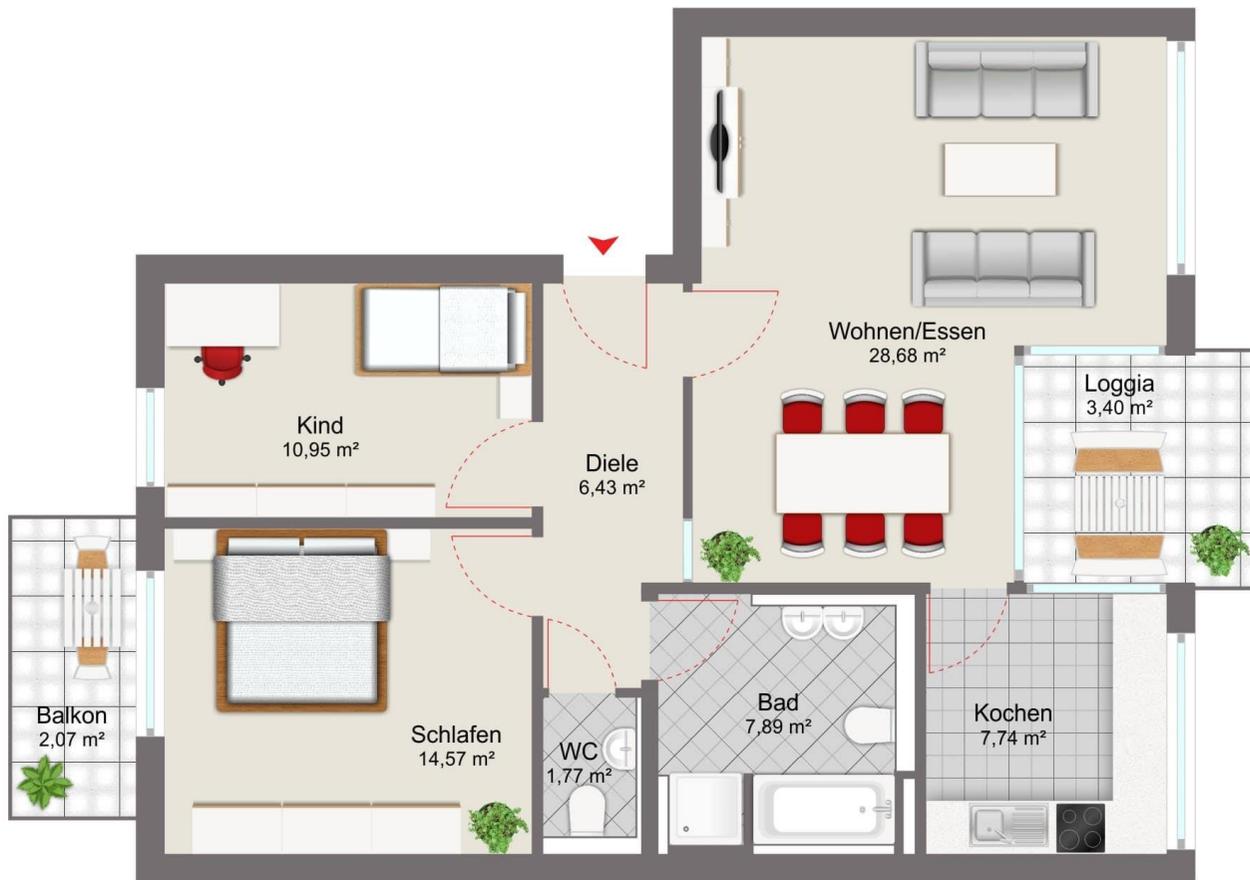


## Außenstellplatz

---



# Grundriss



# 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.immobilienservice-muenchen.de](http://www.immobilienservice-muenchen.de)

Öffnungszeiten

Mo. – Fr. 8.30 – 16.30 Uhr



## Unser Ladenlokal

---

Im Tal 1

80331 München

Telefon 089 2167 595 05

[www.immobilienservice-muenchen.de](http://www.immobilienservice-muenchen.de)

Öffnungszeiten

Mo. – Fr. 10.00 – 17.00 Uhr

# Ihr Kontakt



Noelle Niederer

Ungererstraße 75 | 80805 München

089 2167-59545 | 0171 9651848

Noelle.Niederer@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.