

**1-Zimmer-Wohnung
80638 München, Tintorettostraße 7**



LAGE

Willkommen in München/Nymphenburg

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil Nymphenburg.

Der Stadtteil Nymphenburg erstreckt sich von Neuhausen im Osten, mit dem er den Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg bildet, bis nach Pasing-Obermenzing im Westen. Er reicht im Norden vom Westfriedhof und Kapuzinerhölzl (Moosach) bis zu den Gleisanlagen Hauptbahnhof-Pasing im Süden.

Dominiert wird der Stadtteil durch das Schloss Nymphenburg und seine Parkanlagen, den Nymphenburger Kanal, den Botanischen Garten und den Villenbauten.

Gegenüber dem Anwesen befindet sich eine Parkanlage.

Der Kanal zum Schloss ist ca. 50 m entfernt.

Schloss Nymphenburg ca. 500 m

DATEN NYMPHENBURG

- ca. 100.396 Einwohner
- 12,91 km²
- innenstadtnahe Lage

ANBINDUNG

- Straßenbahn
- A99

ALLTAG und FREIZEIT

Beste Infrastruktur!

Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, verschiedene Einkaufsmärkte und Bäckereien befinden sich im Stadtteil.

Kitas, Kindergärten und Schulen stehen für Kinder zur Verfügung.

FLURKARTE



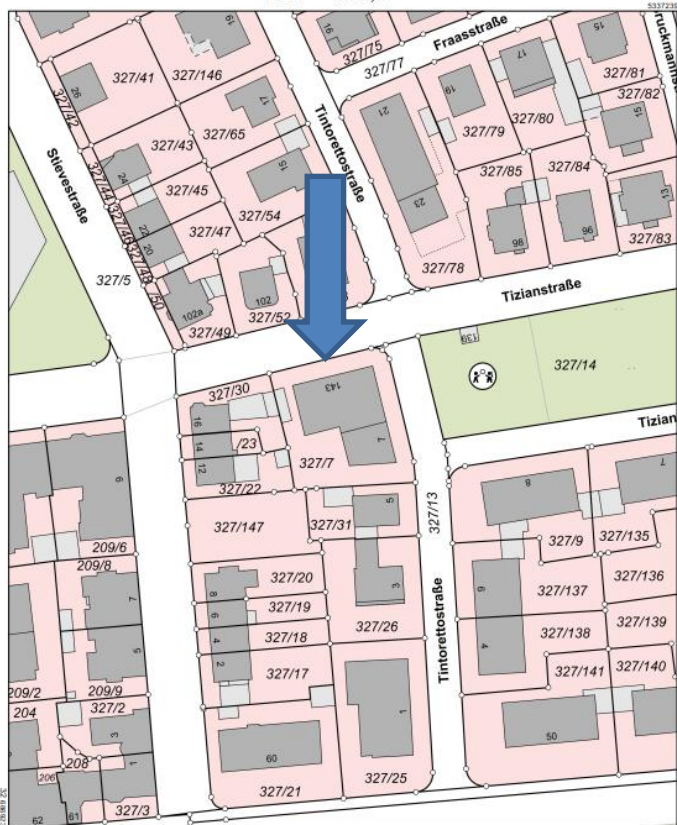
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München
Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 02.12.2024

Flurstück: 327/7
Gemarkung: Nymphenburg

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Castell
Immobilien

DAS OBJEKT

Attraktive 1 Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil München / Nymphenburg.

Die angebotene Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses und wurde bereits teilsaniert.

Die Fenster wurden im Jahr 2018 erneuert, die Einbauküche stammt ebenfalls aus dem Jahr 2018. Das Badezimmer wurde im Jahr 2015 modernisiert.

Die Wohnung ist seit Februar 2024 mit einer Kaltmiete von 700,00 EUR vermietet. Der Stellplatz ist separat mit 70,00 EUR vermietet.

Ein großes Kellerabteil sowie ein TG-Stellplatz ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Ein Gemeinschaftsschwimmbad sowie eine Sauna mit Duschbereich stehen den Hausbewohnern zur Verfügung.

Aufteilung:

Vom Eingangs- und Garderobenbereich aus gelangen Sie in das Bad sowie in den hellen Wohnraum. Die Küche sowie der große Balkon werden vom Wohnraum betreten.

GRUNDRISS

Wohnflächenberechnung (ca. Werte)

	in m ²
Wohnzimmer	19,63
Flur	2,51
Bad	3,50
Küche	2,75
Balkon 6,60 m ² (anteilig 50 %)	3,30
Summe	31,69



**Castell
Immobilien**

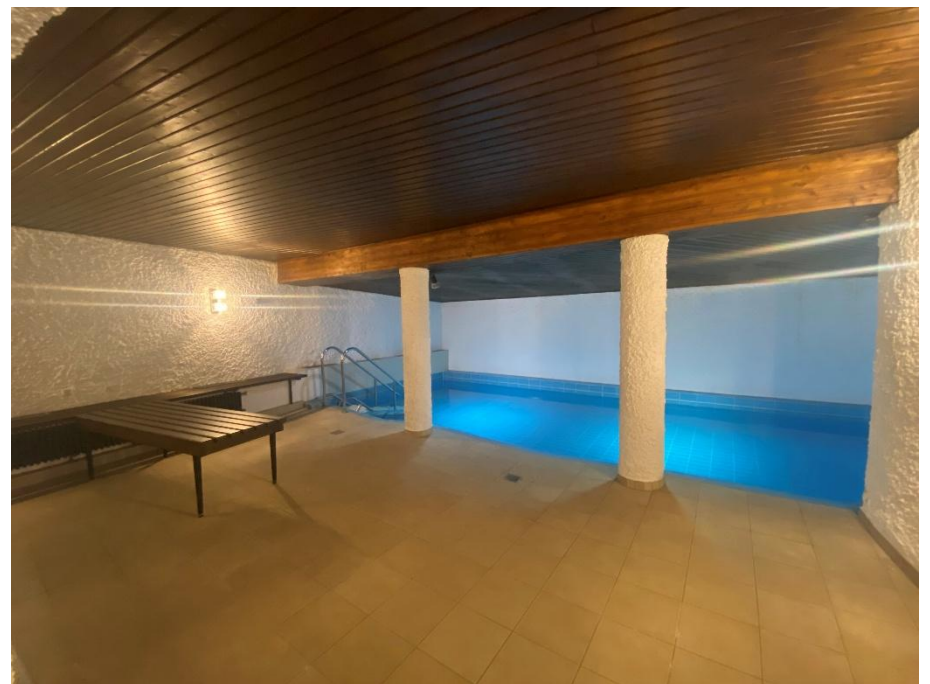






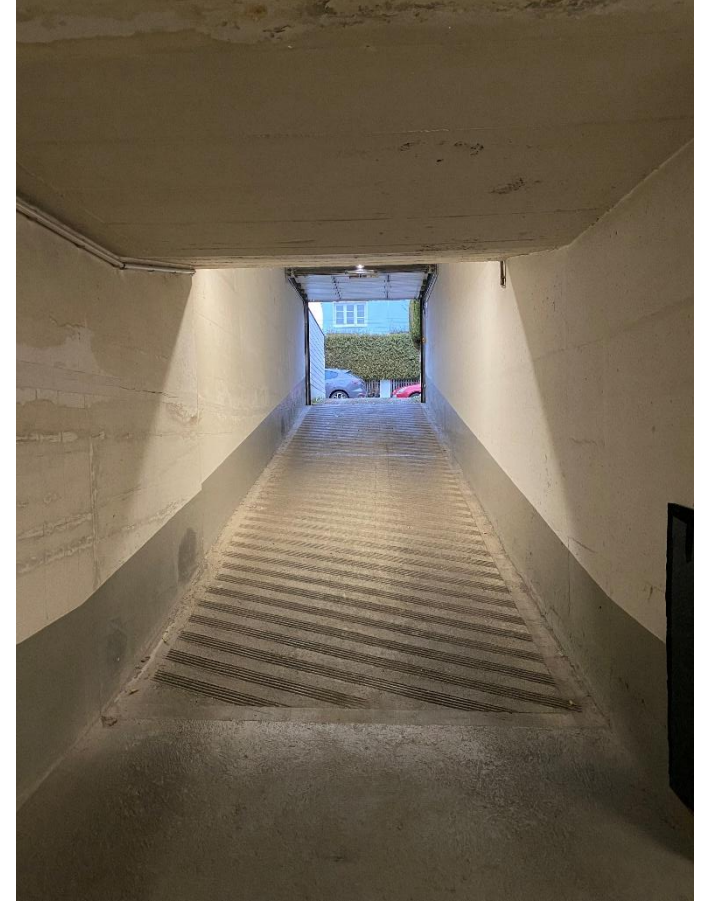












FAKTEN

DIE IMMOBILIE

- Eigentumswohnung
- Erdgeschoss
- Baujahr: 1974
- vermietet
- ein Balkon
- Kelleranteil
- TG-Stellplatz
- Gemeinschaftsschwimmbad
- Gemeinschaftssauna
- Flächen: Grundstücksfläche anteilig lt. Teilungserklärung
- Wohnfläche: ca. 31,6 m²

Material und Ausstattung

- Kunststofffenster
- Ölheizung
- Laminat, Fliesen

Energie

- 151,7 kWh/(m²a)

Preis: VB 295.000,00 EUR

Courtage: 3,57 % inkl. MwSt.



**Castell
Immobilien**

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

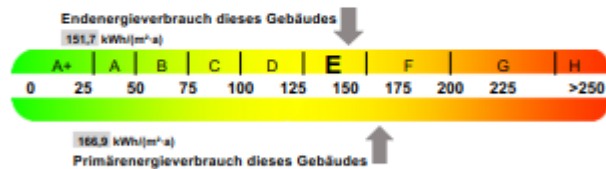
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ⁴ BY-2018-001358833
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

151,7 kWh(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl EL	1,1	252130	43232	208898	1,04
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl EL	1,1	244610	43232	201378	0,99
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl EL	1,1	236250	43232	193018	0,98

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Castell
Immobilien

ÜBER UNS

Die Castell Immobilien GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Fürstlich Castell'schen Bank

Das Team der Castell Immobilien GmbH bietet Ihnen mit seiner langjährigen Erfahrung kompetenten und leistungsfähigen Service. Hauptziel unserer Mitarbeiter ist es, Ihre Immobilie vertraulich, rasch und in Ihrem Interesse zu vermarkten.

Dabei sind Rundum-Service, hoher Qualitätsanspruch, Professionalität und Seriosität für uns selbstverständlich.

Gerne beraten wir Sie individuell und unverbindlich in unseren Räumen in Würzburg oder bei Ihnen Zuhause.



Richard BAYER Dipl.-Ing (FH)

Telefon 0931 3043939

E-Mail richard.bayer@castellimmobilien.de



Melanie MAY

Telefon 0931 3043939

E-Mail melanie.may@castellimmobilien.de



Eichhornstraße 21
97070 Würzburg
info@castellimmobilien.de
www.castellimmobilien.de

Wir freuen uns auf Sie.

Datenschutzhinweise

über Ihre Rechte und den Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten
- Informationen gem. Artikel 13, 14 und 21 DSGVO -

1) Zuständigkeit für die Datenverarbeitung

Zuständig als Verantwortliche Stelle ist:

Castell Immobilien GmbH
Eichhornstraße 21
97070 Würzburg
Tel: 0931-3043939

Unseren Datenschutzbeauftragten erreichen Sie unter der Mailadresse datenschutz@castell-bank.de

2) Zweck der Verarbeitung

Personenbezogene Daten werden auf rechtlicher Basis der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) verarbeitet. Wir verarbeiten personenbezogene Daten, welche wir im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung von Ihnen erhalten. Zudem verarbeiten wir personenbezogene Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen, welche wir dort zulässigerweise gewonnen haben und verarbeiten dürfen.

Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten wir zur Erfüllung der mit Ihnen geschlossenen Verträge oder zur Durchführung der vorvertraglichen Maßnahmen. Die genauen Einzelheiten zum Zweck der Datenverarbeitung entnehmen Sie bitte den jeweiligen Vertragsunterlagen.

Sofern Sie uns die Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten für bestimmte Zwecke, z.B. der Verwendung von Fotos, Weitergabe an andere Unternehmen, Auswertungen für Marketingzwecke oder der Zusendung von Fach- und Produktinformationen, erteilt haben, ist die Rechtmäßigkeit für diese Verarbeitung gegeben.

Darüber hinaus führen wir Verarbeitungen durch, zu denen wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben verpflichtet sind oder die im öffentlichen Interesse erfolgen. Darunter fallen u.a. Verarbeitungen zur Identitätsprüfung, Betrugs- und Geldwäscheprävention oder für die Erfüllung steuer- und handelsrechtlicher Kontroll-, Dokumentations- und Meldepflichten.

Sofern erforderlich verarbeiten wir Daten über die Erfüllung des Vertrags hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder Dritter wie beispielsweise in folgenden Fällen:

- Konsultation von und Datenaustausch mit Auskunfteien zur Ermittlung von Bonitäts- und Ausfallrisiken (ergänzende Informationen siehe unten im separaten Abschnitt)
- Prüfung und Optimierung von Verfahren zur Bedarfsanalyse und direkter Kundenansprache
- Werbung und Markt- und Meinungsforschung, soweit Sie der Nutzung der Daten nicht widersprochen haben
- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Konflikten
- Gewährleistung der Informationssicherheit und des IT-Betriebs unseres Unternehmens
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten
- Videoüberwachungen dienen der Sammlung von Beweismitteln bei Straftaten. Sie dienen dem Schutz unserer Kunden und Mitarbeitern, sowie der Wahrung des Hausrechts
- Maßnahmen zur Gebäude- und Anlagensicherheit
- Maßnahmen zur Sicherstellung des Hausrechts
- Maßnahmen zur Geschäftssteuerung und Weiterentwicklung von Dienstleistungen und Produkten

3) Weitergabe Ihrer Daten

Innerhalb unseres Unternehmens erhalten nur diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten benötigen. Darüber hinaus können von uns eingesetzte Auftragsverarbeiter zu diesen Zwecken Daten erhalten. Diese Unternehmen sind üblicherweise aus den Branchen Kreditwirtschaft, IT-Dienstleistungen, Logistik, Druckdienstleistungen, Telekommunikation, Inkasso, Beratung und Consulting, Marketing und Vertrieb, sowie ggf. Instandhaltung und Versorgung zugeordnet.

Im Hinblick auf die Datenweitergabe an Empfänger außerhalb unseres Unternehmens ist zunächst zu beachten, dass wir nach den zwischen Ihnen und uns vereinbarten Allgemeinen Geschäftsbedingungen zur Verschwiegenheit über alle kundenbezogenen Tatsachen und Wertungen verpflichtet sind, von denen wir Kenntnis erlangen. Informationen über Sie dürfen wir nur weitergeben, wenn gesetzliche Bestimmungen dies gebieten, Sie eingewilligt haben oder wir zur Erteilung einer Auskunft befugt sind. Unter diesen Voraussetzungen können Empfänger personenbezogener Daten z. B. Finanzbehörden oder Auskunfteien sein:

4) Speicherdauer Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten wir, soweit erforderlich, für die Dauer unserer Geschäftsbeziehung, wodurch auch die Anbahnung und Abwicklung eines Vertrages beinhaltet ist.

Des Weiteren unterliegen wir diversen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten, die sich unter anderem aus dem Handelsgesetzbuch (HGB), der Abgabenordnung (AO), dem Umsatzsteuergesetz (UstG) oder dem Bürgerlichen Gesetzbuch ergeben. Die hierbei definierten Aufbewahrungsfristen belaufen sich auf bis zu 10 Jahre, wobei einzelne Fälle davon abweichen können.

5) Übermittlung Ihrer Daten in ein Drittland oder an internationale Organisationen

Eine Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten in Drittstaaten (Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums) findet nur statt, soweit dies zur Durchführung unseres Vertragsverhältnisses notwendig ist, Sie uns Ihre Einwilligung erteilt haben oder eine gesetzliche Grundlage für diese Übermittlung besteht. Über Einzelheiten informieren wir Sie gesondert, sofern vorgegeben.

6) Ihre Datenschutzrechte

Eine betroffene Person hat gem. DSGVO das Recht auf Auskunft (Artikel 15 DSGVO), das Recht auf Berichtigung (Artikel 16 DSGVO), das Recht auf Löschung (Artikel 17 DSGVO), das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Artikel 18 DSGVO), sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit (Artikel 20 DSGVO). Darüber hinaus steht Ihnen ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde gem. Artikel 77 DSGVO i.V.m. §19 BDSG zu.

7) Pflicht zur Bereitstellung von Daten

Für unsere Geschäftsbeziehung müssen Sie nur diejenigen personenbezogenen Daten bereitstellen, die für die Begründung, Durchführung und Beendigung der Geschäftsbeziehung erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten werden wir in der Regel den Abschluss des Vertrages oder einen bestehenden Vertrag nicht mehr durchführen können und ggf. beenden müssen. Alle anderen Angaben von personenbezogenen Daten erfolgen stets auf freiwilliger Basis und dienen dazu, unsere Geschäftsbeziehung zu optimieren.

8) Nutzung automatisierter Entscheidungsfindungen

Zur Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung nutzen wir grundsätzlich keine vollautomatisierte Entscheidungsfindung gemäß Artikel 22 DSGVO. Sollten wir diese Verfahren in Einzelfällen einsetzen, werden Sie hierüber gesondert informiert, sofern eine gesetzliche Vorgabe dazu vorliegt.

9) Datenaustausch mit Auskunfteien

Zur Wahrung unserer berechtigten Interessen findet eine Konsultation von und Datenaustausch mit Auskunfteien zur Ermittlung von Bonitäts- und Ausfallrisiken statt. Wir prüfen regelmäßig bei Vertragsabschlüssen und in bestimmten Fällen auch bei Bestandskunden die Bonität. Dazu arbeiten wir mit der Creditreform Boniversum GmbH, Hellersbergstraße 11, 41460 Neuss (Boniversum) / Verband der Vereine Creditreform e.V., Hellersbergstraße

12, 41460 Neuss (Creditreform) [Dienstleister anpassen/ergänzen], zusammen, von der wir die dazu benötigten Daten erhalten. Zu diesem Zweck übermitteln wir Ihren Namen und Ihre Kontaktdaten sowie ggf. Zahlungsverhalten an die Auskunftei.

10) Nutzung Ihrer Daten für Profilbildungen (Scoring)

Wir verarbeiten teilweise Ihre personenbezogenen Daten automatisiert, mit dem Ziel bestimmte persönliche Aspekte zu bewerten. Wir setzen Profiling in folgenden Fällen ein:

- Um Sie zielgerichtet über Produkte informieren und beraten zu können, setzen wir Auswertungsinstrumente ein. Diese ermöglichen eine bedarfsgerechte Kommunikation und Werbung einschließlich Markt- und Meinungsforschung.

11) Informationen über Ihr Widerspruchsrecht

Sie haben jederzeit das Recht gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Artikel 6 Absatz 1e DSGVO (Datenverarbeitung im öffentlichen Interesse) und Artikel 6 Absatz 1f DSGVO (Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Interessenabwägung) erfolgt, Widerspruch einzulegen.

Zudem können Sie erteilte Einwilligungen jederzeit widerrufen. Dabei wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nicht berührt. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die vor dem Inkrafttreten der DSGVO ausgesprochen wurden.

In Einzelfällen verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten, um Direktwerbung zu betreiben. Sie haben das Recht, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten zum Zwecke derartiger Werbung einzulegen; dies gilt auch für das Profiling, soweit es mit solcher Direktwerbung in Verbindung steht.

Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und sollte möglichst gerichtet werden an:

Castell Immobilien GmbH
Eichhornstraße 21
97070 Würzburg, 0931-3043939

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN CASTELL IMMOBILIEN GMBH

Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB, des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 04.11.1971, der Makler- und Bauträgerverordnung vom 07.11.1990 und der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze unter Einhaltung der Standesregeln unseres Berufsstandes.

1. Unsere Angebote erfolgen gemäß der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich und vom Empfänger streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Einwilligung gestattet. Zuwiderhandlungen begründen eine Schadensersatzpflicht in Höhe der entgangenen Provision unbeschadet sonstiger Rechte gegen den Dritten, insbesondere Schadensersatz für Aufwendungen, Inserate und sonstige Kosten.
2. Ist dem Empfänger ein nachgewiesenes Objekt bereits bekannt, so ist er verpflichtet, uns dies innerhalb einer Frist von 5 Tagen mitzuteilen und den entsprechenden Nachweis zu führen. Wird diese Pflicht versäumt, so steht uns der volle Provisionsanspruch zu.
3. Die Maklerprovision ist verdient und fällig, sobald durch unsere Vermittlung bzw. aufgrund unseres Nachweises ein Vertrag zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt.
4. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.
5. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss sowie auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden. Bei Vertragsabschluss hat der Auftraggeber uns auf Verlangen die Vertragspartei bekanntzugeben.
6. Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu verständigen. Sofern er dies unterlässt, besteht ein Ersatzanspruch in Höhe des konkret nachzuweisenden Aufwands. Kündigungen haben ebenfalls schriftlich zu erfolgen.
7. Vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns zum Ersatz unserer bis dahin angefallenen nutzlosen Aufwendungen, die konkret von uns nachgewiesen werden müssen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemisst sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen.
8. An Maklerprovision zuzüglich Mehrwertsteuer sind zu zahlen:
 - a) Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Eigentumswohnungen, berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis, d. h. von allen dem Verkäufer versprochenen Leistungen: Von Käufer und Verkäufer je 3 % (wenn nichts anderes vereinbart ist).
 - b) Bei An- und Verkauf von Erbbaurechten, vom Grundstückswert und etwa bestehenden Aufbauten berechnet, von Erbbaugeber und Erbbaunehmer je 3 %.
Bei Einräumung von Vorkaufsrechten, berechnet vom Verkehrswert des Objektes, vom Berechtigten 1 %.
 - c) Bei Vermietung bzw. Verpachtung beträgt die Gebühr zulasten des Mieters bzw. Pächters 2 Monatsmieten, bei Gewerbeobjekten 3 Monatsmieten, bei einer Vertragsdauer von mehr als 5 Jahren 3 % einer Zehnjahresmiete.
 - d) Bei einer Option auf Verlängerung des Mietvertrages, unabhängig von der tatsächlich vereinbarten Dauer, zusätzlich aus der 5-Jahres-Mietsumme, sofern die 10-Jahres-Mietsumme nicht überschritten wird, 3 %. Zur Mietsumme gehören auch alle sonstigen vertraglich vereinbarten geldwerten Zuwendungen, mit Ausnahme von Verbrauchs- und Nebenkosten und Mehrwertsteuer.
9. Erfolgt ein Vertragsabschluss zwischen dem Auftraggeber und einem von uns nachgewiesenen Interessenten innerhalb einer Frist von 2 Jahren, so wird auch nach Ablauf eines Maklervertrages die volle Provision fällig.
10. Kommt innerhalb Jahresfrist mit dem von uns nachgewiesenen Interessenten oder Auftraggeber ein weiteres Geschäft zustande, welches sich als Ergänzung oder Erweiterung des zunächst vermittelten Geschäftes darstellt, so bedeutet dies Mitursächlichkeit.
11. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag später rückgängig gemacht, angefochten oder aus sonstigen von den Vertragsparteien zu vertretenden Gründen gegenstandslos wird, sofern der Vertrag bereits vollzogen war.
12. Abweichungen von unseren „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.
Sollten Teile unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
An die Stelle eventuell unwirksamer Bestimmungen treten sinngemäß die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Würzburg.

Stand Januar 2022