



bis zu 3,4 %
Rendite

MUNICH VIBES



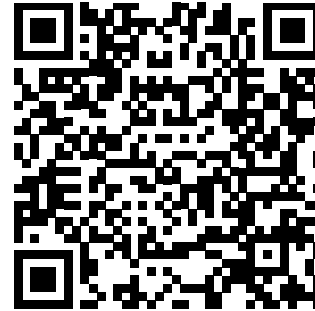
IVK - Immobilien Vertriebs Koordination GmbH
Fraunhofstr. 14
82152 Planegg



Downloadbereich



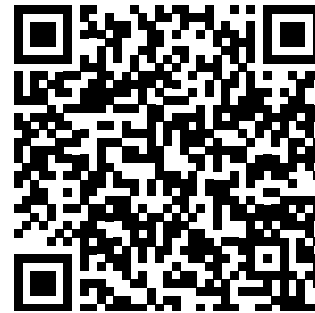
EXPOSE



FACTSHEET



RESERVIERUNGS-
FORMULAR



KAUFPREISLISTE

Ein Angebot der IVK - Immobilien
Vertriebs Koordination GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

Vorteile	6
Rechenbeispiel	8
Weg zur 1. Miete	10
Außenansicht.....	12
Standort München	14
Investment	15
Standortbeschreibung	16
Factsheet	18
Rendering	19
Kaufpreisliste	20
Ausstattungsvarianten.....	23
Konzept PURE	24
Konzept DESIGN	30
Objektbeschreibung	36
Risikohinweise	38
Kontaktmöglichkeit.....	46
Reservierungsformular	47



JOSEF HUBER

IVK Immobilien Vertriebs Koordination GmbH
- Geschäftsführer -

In Zeiten der Niedrigzinsen ist es nicht leicht für Sparer Geld anzulegen, da meist die bestehende Inflation die Verzinsung übertrifft und das Kapital Stück für Stück auffrisst. Da nicht nur Inflation, nachträgliche Versteuerung und hohe Verwaltungskosten ein Ansparen auf ein Vermögen schier unmöglich macht, bleibt die spannende Frage was zum Vermögensaufbau und zur Altersvorsorge bleibt?

Die Antwort ist Absparen durch vermietete Immobilien. Die IVK gestaltet mit Ihnen einen Kapitalaufbauplan mit vermieteten Immobilien, der perfekt auf Sie zugeschnitten ist. Wie genau dies funktioniert und was die Voraussetzungen dafür sind zeigt Ihnen die IVK. Dabei versorgt Sie die IVK mit hauseigenen Immobilien, der für Sie passenden Finanzierung und der anschließenden Verwaltung der Immobilie.

Ihre Vorteile auf einen Blick



TOP-Standort

Im Silicon-Valley Deutschlands in München.
Beste Infrastruktur gegeben.



Grundbuchsicherheit

Grundbuchliche Verbriefung einer Immobilie mit eigenem Grundbuchblatt.
Somit keine Beschränkung vererbbar - weiterhin veräußerbar, beleihbar



Geringer Aufwand

Es entstehen fast keine Aufwendungen für Renovierungen, Mietersuche
- einfache und kosteneffiziente Verwaltung durch Ankermieter



Automatische Mietanpassung

Vertraglich genau festgelegte Mietanpassung als Indexmiete.
Die Anpassung übernimmt die Verwaltung für Sie.



Ankermietvertrag

Langjähriger notariell geschlossener Vertrag mit einem solventen
Ankermieter der Immobilie.



WEG Startbonus

Der Initiator legt 10.000 € in das Rücklagenkonto bei Start der Vermietung ein.



Rendite

Es wird ein attraktiver Mietzins über Kapitalmarktzins, hier 3 - 3,4 % p. a. bezogen auf den Kaufpreis geboten.



Smart-Home

Jährliche Kontrollen und Überprüfungen der Immobilie durch die Verwaltung finden statt (Instandhaltung, Wartungen und Belegung).



Sicherheits-Service

Security-Service bei Tag und Nacht zur Gebäudeüberwachung



Eigennutzung

Mit dreimonatiger Kündigungsfrist kann der Ankermieter durch Eigennütz abgesetzt werden.



Steuervorteile

Übliche Abschreibung der Immobilie, mit einem relativ kleinen Grundstücksanteil (10 - 20 %), steuerfreie Verkaufserlöse nach 10 Jahren möglich.



Vollmöblierung

Es stehen die zwei Luxusausstattungen PURE und DESIGN zur Auswahl.

FAZIT

Immobilien gehören in Deutschland zu den beliebtesten Anlagemöglichkeiten und sollten deshalb in jedem Vermögen vorhanden sein.

- Überzeugen durch stabile Wertentwicklung
- Steuervorteile
- Sicher in Krisenzeiten
- Inflationsschutz
- Ermöglichen regelmäßige Zusatzeinkünfte fürs Leben

Rechenbeispiel

Barzahler	
Kaufpreis	420.000,00 €
Notar, Grundbuchamt	8.400,00 €
Grunderwerbsteuer (3,5%)	14.000,00 €
Erwerbsaufwand Gesamt	442.400,00 €
Mieteinnahmen p.a.	12.600,00 €
Verwaltungsgebühren p.a.	357,00 €
Rücklagen p.a.	198,00 €
Mietüberschuss p.a.	12.045,00 €
Mietüberschuss / Monat	1003,75 €

80 % Finanzierung	
Kaufpreis	420.000,00 €
Notar, Grundbuchamt	8.400,00 €
Grunderwerbsteuer (3,5%)	14.000,00 €
Erwerbsaufwand Gesamt	442.400,00 €
Eigenkapital (20 %)	88.480,00 €
Darlehenssumme	353.920,00 €
Mieteinnahmen p.a.	12.600,00 €
Verwaltungsgebühren p.a.	357,00 €
Rücklagen p.a.	198,00 €
Finanzierungskosten (zB. 1,35% Zinsen; 2 % Tilgung) p.a.	11.856,32 €
Mietüberschuss p.a.	188,68 €
Mietüberschuss / Monat	15,72 €

Ihr Weg zur ersten Miete

Deutsches Immobilienrecht - viele Schritte - aber das sicherste in Europa

1 Kaufentscheidung

2 Reservierung

3 Vertragsunterlagen

4 Finanzierung

5 Notartermin Kunde

7 Notartermin Verkäufer

9 Finanzamt

10 Grundbuchamt

8 Postversand

6 Postversand

14 Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit

11 Eintragung der Auflassungsvormerkung

12 Löschung der Grundpfandrechte

13 Postversand

15 Kaufpreiszahlung

18 Erhalt der 1. Miete

16 Löschung der Auflassungsvormerkung

17 Eigentumsumschreibung auf Käufer

Wir gestalten mit Ihnen zusammen einen Kapitalaufbauplan um ein Leben aus Mieteinnahmen zu realisieren.



Die topmodernen und attraktiven 2-Zimmer-Wohnungen sind vollmöbliert und werden nahtlos ab Baufertigstellung an einen vorgeprüften solventen Ankermieter vermietet. Als besonderes Special steht es Ihnen als Kapitalanleger frei, Ihr Objekt als Renditekapitalanlage zu nutzen oder mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist jederzeit selbst zu beziehen.

Standort München

Willkommen in der Innovation!

Ein an den eigenen Style angepasstes Studio in einer der grünen Oasen Münchens? Die Antwort ist und bleibt: Munich Vibes! Angepasst an den schnellen, unabhängigen und flexiblen Lebensstil moderner Münchner – und solcher, die es werden wollen. Die Anziehungskraft der Medienhauptstadt, die perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die flexiblen und individuellen Ausstattungsmöglichkeiten machen Munich Vibes zu einem Objekt mit Impact.

- Innovative Neubauten in Toplage
- 2 Zimmer open space Studios: Mit einer Größe von z.B. 32qm gibt es eine räumliche Trennung von Living und Schlafraum
- Smart, komfortabel, voll ausgestattet und ready-to-live: Wählen Sie aus einem der angebotenen Designkonzepte Ihre persönliche Wunscheinrichtung aus
- Perfekt als Erst- oder Zweitwohnung im Silicon Valley Deutschlands
- Moderne Parkmöglichkeiten: komfortabler Autolift im Haus

Investment

Wohneigentum im Silicon Valley Deutschlands bietet für Sie als Kapitalanleger hervorragende Investitionschancen. Dank der Toplage, dem anziehenden Flair der bayrischen Hauptstadt, bietet Munich Vibes renditestarke Immobilien zur Vermietung, denn die Neubau-Appartements sprechen nicht nur nach Unabhängigkeit strebende Münchner an, sondern vielschichtige Mieterzielgruppen – hungrig nach Freiheit und Selbstbestimmung. Das ready-to-live Konzept und die Vermietung ohne Bindung gewährleisten überdurchschnittliche Renditechancen direkt ab dem Zeitpunkt der Vermietung.

- Toplage in einer der grünen Oasen innerhalb der begehrtesten Städte Deutschlands mit gehobenem Mietpreisniveau
- In den letzten Jahren stetiges Mietwachstum erkennbar
- Vollvermietung bei Übergabe
- Regelmäßige, nachhaltige Wertsteigerung möglich
- Ohne Bindung uneingeschränkt vermietbar
- Top-Investment mit großer Hebelwirkung – geringer Kapitaleinsatz bei hohen Mieteinnahmen
- Unabhängigkeit von der Mietpreisbremse
- Optional: komplett individuelle Designeinrichtung für einen noch höheren Ertrag bei einem exklusiverem Publikum

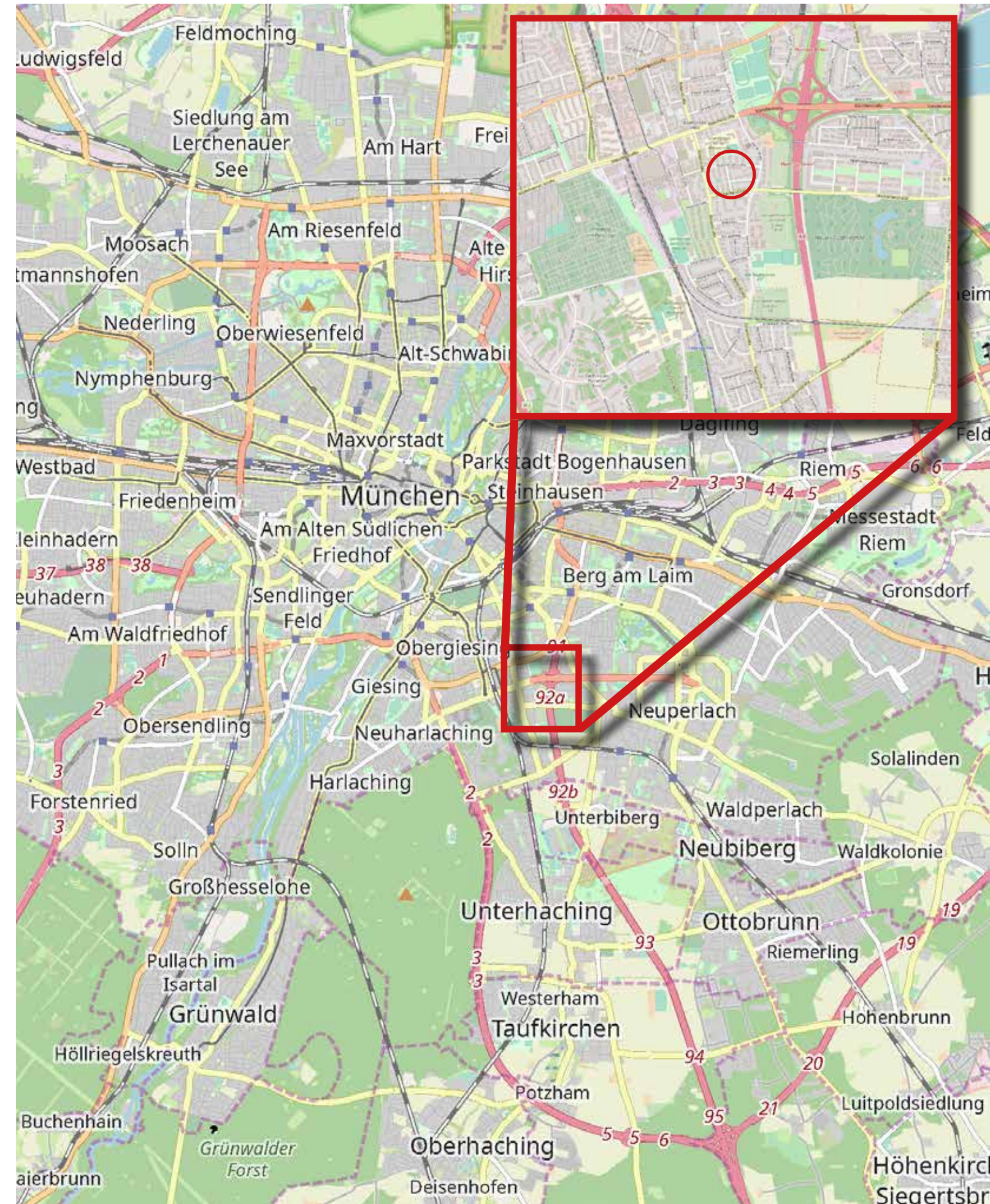
Makrolage

Mikrolage

dertageszentren, acht Freizeitheime, 72 Parks bzw. Grünflächen (151 Hektar), 44 Spielplätze, vier Bezirkssportanlagen, zwei Stadtteilbibliotheken, ein Hallen- und Freibad. Im Rahmen der Stadtbereichsausrichtung der Münchner Volkshochschule wurde in Neuperlach-Süd eine Außenstelle der Münchner Volkshochschule eingerichtet. An der Grenze des Stadtbezirks zu Giesing hatte bis 2011 die Hochschule für Fernsehen und Film ihren Sitz. Es gibt 75 Haltepunkte der Münchner Verkehrsgesellschaft (unter anderem fünf Haltepunkte der U- und zwei der S-Bahn innerhalb des Stadtbezirks sowie drei U- und zwei S-Bahnhöfe an den Stadtbezirksgrenzen, dazu elf Bus- bzw. Trambahnlinien).

Mikrolage

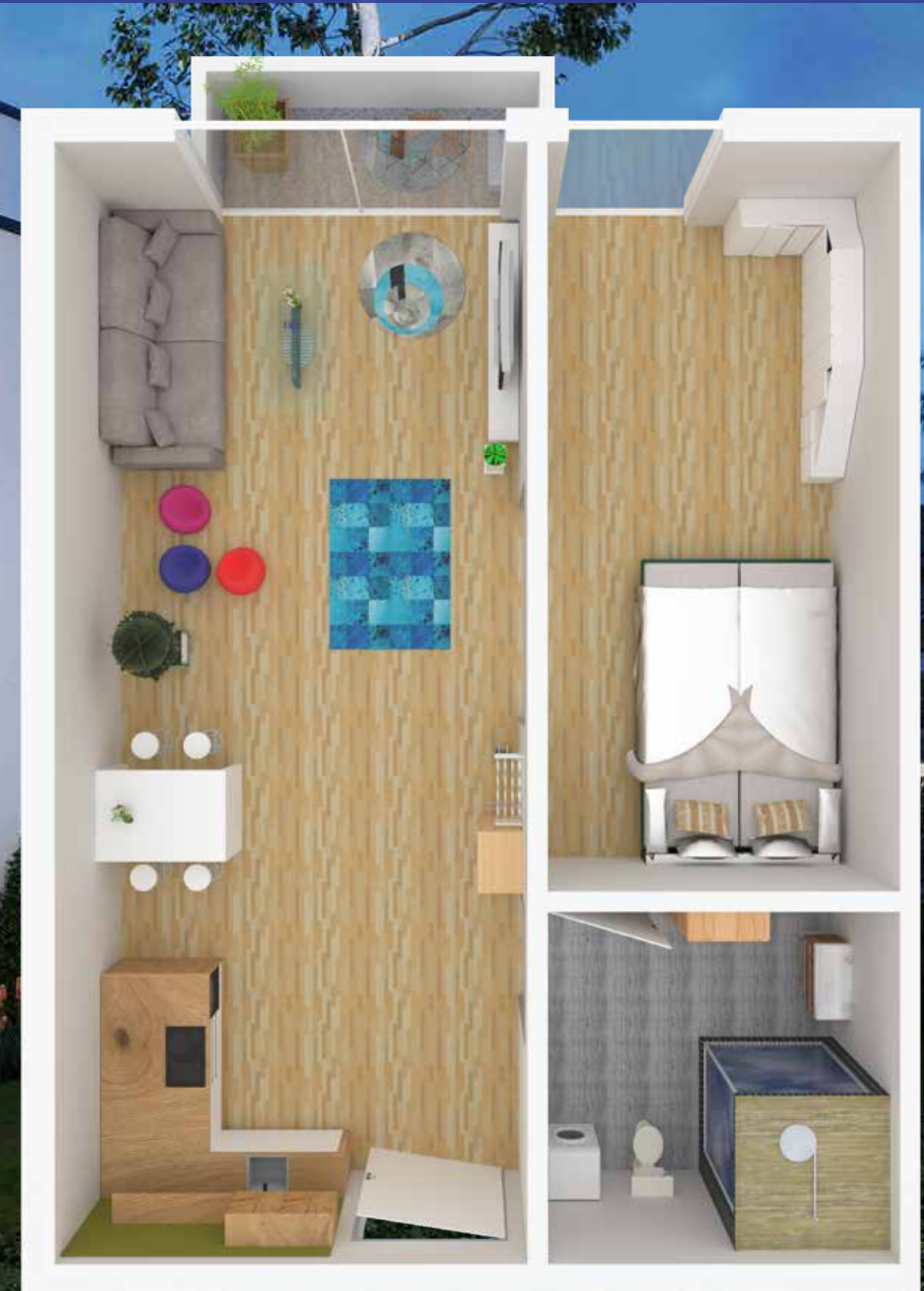
dertageszentren, acht Freizeitheime, 72 Parks bzw. Grünflächen (151 Hektar), 44 Spielplätze, vier Bezirkssportanlagen, zwei Stadtteilbibliotheken, ein Hallen- und Freibad. Im Rahmen der Stadtbereichsausrichtung der Münchner Volkshochschule wurde in Neuperlach-Süd eine Außenstelle der Münchner Volkshochschule eingerichtet. An der Grenze des Stadtbezirks zu Giesing hatte bis 2011 die Hochschule für Fernsehen und Film ihren Sitz. Es gibt 75 Haltepunkte der Münchner Verkehrsgesellschaft (unter anderem fünf Haltepunkte der U- und zwei der S-Bahn innerhalb des Stadtbezirks sowie drei U- und zwei S-Bahnhöfe an den Stadtbezirksgrenzen, dazu elf Bus- bzw. Trambahnlinien).



Das Objekt im Überblick

Standort	Stümpflingstr. 5, 81549 München
Wohneinheiten	22 Einheiten
Baujahr	2020
Baufertigstellung	2021 3. Quartal (geplant)
Wohnfläche	33 m ²
Kaufpreise	380.000 €
Ausstattung PURE	20.000 €
Zusatzausstattung DESIGN	20.000 €
Garage	20.000 €
Mietrendite	von 3 % bis 3,4 % p. a.
Ankermieter	ADEON Liegenschafts GmbH
Ankermietvertrag	5 Jahre / Option 2 mal 5 Jahre Verlängerung
Selbstbezug	Eigennutz mit 3 Monaten Kündigungsfrist
Mietanpassung	Index 65%
Abschreibung	Gebäudeanteil 2 % über 50 Jahre
Mietbeginn	sofort nach Fertigstellung
Instandhaltungsrücklage	0,5 € / m ²
Verwaltung	25 € zzgl. MwSt.
Erwerbsnebenkosten	3,5 % Grunderwerbssteuer 1 % Notar 1 % Grundbucheintragung (provisionsfrei)
Vertrieb	IVK - Immobilien Vertriebs Koordination GmbH Fraunhoferstraße 14, 82152 Planegg

Rendering



Kaufpreisliste Teil 1

Einheit	Etage	Fläche	Preis pro m²	Kaufpreis	Ausstattung Pure	Ausstattung Design
1	EG	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
2	EG	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
3	EG	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
4	EG	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
5	EG	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
6	EG	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
7	1	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
8	1	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
9	1	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
10	1	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
11	1	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
12	1	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
13	2	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
14	2	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
15	2	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
16	2	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
17	2	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
18	2	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
19	3	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
20	3	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00
21	3	22,69	12.869,00	292.000,00	20.000,00	20.000,00
22	3	33,00	11.515,00	380.000,00	20.000,00	20.000,00

Kaufpreisliste Teil 2

Einheit	Garage	Gesamtpreis Pure	Gesamtpreis Design	Kaltmiete Pure	Kaltmiete Design
1	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
2	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
3	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
4	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
5	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
6	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
7	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
8	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
9	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
10	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
11	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
12	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
13	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
14	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
15	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
16	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
17	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
18	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
19	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
20	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00
21	20.000,00	332.000,00	352.000,00	830,00	997,00
22	20.000,00	420.000,00	440.000,00	1.050,00	1.250,00



Ausstattung

Munich Vibes: Studios in grüner Lage – Mitten im Topstandort München.

Aber das ist nicht Alles: Neben der Grundausstattung PURE, bestehend aus hochwertigen Einbauten, effizientem Interieur und voll ausgebauter Technik, können Sie Ihr Immobilieninvestment auf Wunsch noch weiter individualisieren.

Wählen Sie das kreative Zusatzkonzept DESIGN und erschaffen Sie das passende Look and Feel für Ihre Wohneinheit – das perfekte Upgrade mit erlesenen Stoffen, faszinierenden Texturen und Materialien. Kreativ, individuell und einzigartig – so wie Sie.

Das Münchner Einrichtungshaus Kare sorgt für die perfekte Ausführung nach Ihren Vorstellungen – von der Planung bis zum Finale.



DESIGN

PURE

Konzept Pure

Mit der effizienten Ausstattung PURE werden die Lifestyle-Studios von Munich Vibes sofort bezugsfertig. Intelligente Einrichtung, dem Wohnraum direkt auf den Leib geschneidert, sorgt für eine ruhige, wohnliche Atmosphäre und lässt selbst die kompakten Flächen der Appartements großzügig wirken.

Von der Küche bis zum Badezimmer – PURE bietet cleveres Living auf hohem Niveau.



Konzept Pure

**Ausstattung Einrichtung PURE in Zusammenarbeit mit den Einrichtungshäusern
Böhmler im Tal und Kare Design
Anmutung: "Lifestyle"
Ausstattung in hellen Farben**

Badezimmer

Badmöbel Unterschrank unter Waschbecken in weiß matt
Flach-Duschtasse Vigour Clivia, 90 x 90 cm, alternativ ebenerdig gefliest
Duschabtrennung in Acrylglas Ausführung
Duscharmatur Vigour Clivia
Waschtisch Marke Vigour Clivia, 60 cm
Waschtisch Armatur Vigour Clivia Well
Wand Tiefspül WC mit Vigour Clivia Wand-Spülkasten
Rahmenloser Spiegel in den Maßen 60 x 72 cm
Handtuchhaken 4 x
WC Papierrollenhalter
WC Bürste
Boden und Wandfliesen aus italienischen Feinsteinzeug gemäß Bemusterung des Architekten
Wandfliesen in Funktionsbereichen in bis 1,20 m Höhe, bei Duschen raumhoch bis 2,50 m

Schlafzimmer

Bodenbelag von Böhmler im Tal, Designbelag Projekt Floors, floors@home30 mit Sockelleisten aus Holz, 1 x Doppelbett in 1,40 m mit Matratze und Lattenrost mit 2 x Bettdecke und Kopfkissen mit Überzug, Spannbettbezug und Tagesdecke, 1 x Wandbild 60 x 80 cm auf Leinwand
1 x Kleiderschrank 2 flügelig mit Schubladen und Kleiderstange (mit Kleiderbügel)
blickdichte Vorhänge mit Untergardinen, teilweise Teppich im Bereich des Bettes

Wohnzimmer

Bodenbelag von Böhmler im Tal, Designbelag Projekt Floors, floors@home30 mit Sockelleisten aus Holz, 1 Esstisch mit 2 Stühlen, 1 Couchtisch, Teppich im Bereich des Tisches rund oder rechteckig 1 Sofa für 2 Personen mit 2 Kissen, 1 Stehlampe, 3 Wandbilder auf Leinwand, verschiedene Größen
blickdichte Vorhänge mit Untergardinen, 1 Wohnzimmerschrank in weiß matt mit Schubladen, 1 Bodenpflanze

Küche

1 moderne Küchenzeile in weiß matt mit Kühlschrank, Spülmaschine, 2 Kochstellen, 1 Mikrowelle mit Ofen Kombination, 1 Edelstahl Ausgussbecken mit Armatur, 1 Abzugshaube, komplette Erstaustattung wie Teller, Besteck, Kaffeetassen aus Porzellan, Töpfe für 2 Personen, Bodenbelag von Böhmler im Tal, Designbelag Projekt Floors, floors@home30 mit Sockelleisten aus Holz



Konzept Pure

Konzept DESIGN

State-of-the-Art Einrichtung, perfekt auf den Living Space angepasst. Individuell, kreativ und einzigartig. Egal, ob klare Linien, gelebter Minimalismus oder verspielte Lebenslust – Ihnen steht die Welt der Kreativität zur Verfügung.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen jungen, hungrigen Designern, neuen Strömungen und neuartigen Ideen, die sich durch Effizienz, Aussehen und Style von der grauen Masse abheben.



Konzept DESIGN

Ausstattung Einrichtung DESIGN

in Zusammenarbeit mit den Einrichtungshäusern Böhmler im Tal und Kare Design

Anmutung: "State of the Art"

Ausstattung in dunklen Farben

Badezimmer

Badmöbel Unterschrank unter Waschbecken in dunklem Ton hochglänzend

Flach-Duschtasse Villeroy & Boch, 90 x 90 cm, alternativ ebenerdig gefliest

Duschabtrennung in Echtglas Ausführung

Duscharmatur von hansgrohe

Waschtisch Marke Villeroy & Boch, 60 cm

Waschtisch Armatur hansgrohe

Wand Tiefspül WC mit Geberit Wand-Spülkasten

Rahmenloser Spiegel in den Maßen 90 x 70 cm

Handtuchhaken 4 x aus Edelstahl

WC Papierrollenhalter Edelstahl

WC Bürste Edelstahl

Boden und Wandfliesen aus italienischen Feinsteinzeug gemäß Bemusterung des Architekten

Wandfliesen in Funktionsbereichen in bis 1,20 m Höhe, bei Duschen raumhoch bis 2,50 m

Schlafzimmer

Bodenbelag von Böhmler im Tal, Designbelag Projekt Floors, floors@home30 mit Sockelleisten aus

Holz oder wählbar in Echtholzparkett, 1 x Doppelbett in 1,40 m mit Matratze und Lattenrost mit 2 x

Bettdecke und Kopfkissen mit Überzug, Spannbettbezug und Tagesdecke, 1 x Wandbild 60 x 80 cm

auf Leinwand, 1 x Kleiderschrank 2 flügelig in dunklen Farben hochglänzend mit Schubladen und

Kleiderstange (mit Kleiderbügel) blickdichte Vorhänge mit Untergardinen, bordeauxroter Teppich

im Bereich des Bettes

Wohnzimmer

Bodenbelag von Böhmler im Tal, Designbelag Projekt Floors, floors@home30 mit Sockelleisten aus

Holz oder wählbar in Echtholzparkett, 1 Esstisch mit 2 Stühlen, 1 Couchtisch, bordeauxroter Tep-

pich im Bereich des Tisches rund oder rechteckig, 1 Sofa für 3 Personen mit 3 Kissen, 1 Stehlampe,

4 Wandbilder auf Leinwand, verschiedene Größen blickdichte Vorhänge mit Untergardinen, 1

Wohnzimmerschrank in dunkler Farbe hochglänzend mit Schubladen, 2 Bodenpflanzen

Küche

1 moderne Küchenzeile in dunkler Farbe hochglänzend ohne Aussengriffe mit Kühlschrank, Spül-

maschine, 2 Kochstellen, 1 Mikrowelle mit Ofen Kombination, 1 Edelstahl Ausgussbecken mit Ar-

matuur, 1 Abzugshaube, komplette Erstausrüstung wie Teller, Besteck, Kaffeetassen aus Porzellan,

Töpfe für 3 Personen, Bodenbelag von Böhmler im Tal, Designbelag Projekt Floors, floors@home30

mit Sockelleisten aus Holz oder wählbar in Echtholzparkett



Konzept DESIGN

Objektbeschreibung

Konzept:

Munich Vibes ist ein modernes, frisches Wohnkonzept für moderne Menschen die am Münchner Wohnungsmarkt nicht mehr Schlange stehen möchten „Fast Lane“. Wir bieten 22 absolut modern ausgestattete Studios, wohnen auf perfekt ausgestatteten 30 qm mit realen 2-Zimmern, sofort bewohnbar „ready 2 live“, unbefristeter Mietvertrag, inkl. WLAN, Internet, TV und die gesamte notwendige Ausstattung (bis zum Löffel, Fernseher und zur Bettdecke). Das Wohnen kann sofort beginnen. ADEON erstellt dafür überschaubare kleinere Häuser mit ca. 20-25 Studios pro Bauvorhaben – eine Größe in der sich unsere Mieter besonders wohl fühlen. Die Gebäude pflegen sich gut in die Nachbarschaft ein und passen in die jeweiligen Gegenden. Ein tolles Wohngefühl mit guter Anbindung an die Verkehrsmittel.

Kapitalanlage mit Ankermieter:

Der Bauträger hat die Studios an die ADEON Liegenschaften GmbH mit Sitz in München für 5 Jahre mit einer Option für weitere 5 Jahre auf Indexbasis vermietet. Hierzu gibt es 22 Einzelmietverträge. Das Haus wurde der Gesellschaft zur Vermietung im wohnwirtschaftlichen Sinne überlassen. Damit tritt die ADEON Liegenschaften GmbH als Vermieter am Markt auf – es handelt sich also nicht um eine Untermietung.

Grundsätzlich kann der Eigentümer den mit der ADEON Liegenschaften GmbH geschlossenen Vertrag kündigen um so z.B. Eigenbedarf zu erklären. Er übernimmt dann zunächst den Endmieter, also den Mieter der ADEON Liegenschaften GmbH.

Erweiterte Gewährleistung – So lässt sich die Kapitalanlage gut kalkulieren

Solange der Mietvertrag mit der ADEON Liegenschaften GmbH besteht übernimmt diese die gesamte Gewährleistung der Studios über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses. Sämtliche Gewährleistungsarbeiten, Abnutzung des Inven-

tars, Austausch von elektronischen Gerätschaften, also alle Einbauten und das Mobiliar in den Studios wird vom Ankermieter verwaltet. Nach Ablauf der Gewährleistungsdauer des Bauträgers können nur Kosten auf das Gemeinschaftseigentum auf den Käufer zukommen.

Bauträger Bonus für die Hausverwaltung – Ein Startbonus für die Haushaltskasse

Der Bauträger übergibt der Hausverwaltung mit Übergabe ein Startkapital in Höhe von EUR 10.000 in die Rücklagen der Haushaltskasse.

Mit einer elektrifizierenden Tiefgarage

Moderne Mieter fahren moderne Autos – sämtliche 22 Duplex TG-Stellplätze (EUR 20.000) sind mit Stromanschlüssen ausgestattet (mit eigenen Stromzählern) – Ideal zum Aufladen von Hybridfahrzeugen für eine saubere Innenstadt. Und das Ganze mit einem modernen Autolift.

Exklusives Wohndesign in zwei Ausstattungsvarianten PURE und DESIGN

Die ADEON Gruppe erstellt in München hochwertige, frische und moderne Studios für urbane Menschen. Die Ausstattungslinien PURE und DESIGN wurden von Innenarchitekten und preisgekrönten Designern entworfen. Die ca. 30 qm großen Wohnstudios, bestehend aus 2 Zimmern, bestechen durch eine perfekte Raumnutzung.

Damit die hochwertige Weitervermietung unter der Marke ADEON sichergestellt wird, ist die Ausstattungslinie PURE obligatorisch – für eine monatliche Miete von EUR 1.050,00 (Preis für PURE EUR 20.000). Für nur EUR 20.000 Euro mehr wird die exklusive Ausstattungsvariante DESIGN realisiert, die eine monatliche Miete von EUR 1.250,00 zur Folge hat.

Die Ausstattung der Studioeinrichtungen erfolgt u.a. durch das Münchner Wohnhaus KARE. Es handelt sich hier nicht um die Möbel die Endkunden aus

den Wohnhäusern kaufen können sondern um eine spezielle Linie für Objektausstattung die auch in Hotels verwendet werden. Diese Linien sind viel langlebiger und strapazierfähiger als Möbel die man in Einrichtungshäusern klassischerweise kaufen kann.

Sicherheit von Anfang an

Die ADEON Liegenschaften GmbH tritt als Globalmieter sämtliche Rechte, Forderungen, Ansprüche und Mietsicherheiten sicherungshalber direkt an den Eigentümer ab – so wird sichergestellt, dass der Eigentümer in allen denkbaren Konstellationen direkten Zugriff auf die Rechte und finanziellen Ansprüche auf den Mietvertrag erhält.

Waschmöglichkeiten

Im Heizungskeller wird durch eine Abtrennung ein moderner Waschraum untergebracht. Dort stehen voraussichtlich 3-5 Waschtürme (moderne Waschmaschinen und Trockner) die über den preisgekrönten Anbieter „We Wash“ – www.we-wash.com betrieben werden.

Per App können die Studiomieter die Maschinen reservieren, betreiben und erhalten nach dem fertigen Wasch- oder Trockenvorgang eine Mitteilung per App und/oder Email. Ein absolut modernes Waschkonzept was in der Praxis sehr gut angenommen wird

Der Dienstleister We Wash stellt die regelmäßige Wartung und Säuberung sicher und stattet den Waschraum mit modernsten Maschinen aus.

Niemand möchte heutzutage mehr einen miefigen dunklen Kellerwaschraum – mit We Wash im ADEON Studiokonzept gibt es einen App gesteuerte modernen hellen Waschraum.

Wer hat grade geklingelt?

Wir leben im 21. Jahrhundert. Und trotzdem in der überwiegenden Mehrheit aller Wohnungen bekommt man es nicht mit wenn in Abwesenheit an der Tür geklingelt wurde. Mit unserer modernen Tür/Video Anlage sieht man wer vor der Tür steht – und noch besser: Bei Abwesenheit kann per App die Klingel aufs Handy weiterleiten inkl. des Videoschirms. Unsere Mieter können so weltweit von unterwegs über die Hausanlage sprechen und sehen per Video wer gerade vor der Tür steht. Auch wenn es draußen Dunkel ist.

Niedrige Betriebskosten – auch dank Fernwärme durch die Stadt München

Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Stadt München angeschlossen. Auf dem Dach befindet sich keine Photovoltaikanlage die somit auch keine Betriebskosten verursacht.

Nie war auch das Ausziehen so einfach

Unsere typischen Studiomieter wohnen bei uns unbefristet – doch i.d.R. nicht ewig. Ein Auszug nervt meistens und einer Wohnungsübergabe fiebert der Mieter selten mit Freude entgegen. Wir nehmen unseren Bewohner auf Wunsch dieses leidigen Themas komplett ab. Gegen eine überschaubare Gebühr übernehmen wir die Endreinigung und alle notwendigen Arbeiten die für eine Wohnungsübergabe von Bedeutung sind.

Mietsicherheit und Kautions

Mit der Anmietung einer Wohnung ist es in München noch nicht getan. Es kommt vor Einzug auch immer noch die Kautions – und die beträgt i.d.R. 3 Nettokaltmieten was auf dem örtlichen Wohnungsmarkt einen richtigen Batzen Geld darstellt. Die Frage eines Mietinteressenten nach einer Bankbürgschaft oder die Möglichkeit die Kautions in 3 Raten zu bezahlen fällt einem schwer. Zu groß ist die Angst dann vom Makler gar nicht dem Vermieter vorgestellt zu werden. Wir möchten hier einen Schritt auf den Mieter zu gehen und ihm diese Situation ersparen. In Kooperation mit unserer Bank bieten wir jedem Mietinteressenten die Option an die Mietkautions einfach über unsere Bank als Bürgschaft abzuschließen.

Dienstleistungen über unsere angebotenen Partner

Paketbox vor dem Eingang – Paketdienste können ihre Pakete in einer sicheren Paketbox ablegen – so ist die Zustellung auch möglich wenn man nicht Zuhause ist.

Angebot einer regelmäßigen Reinigung des Studios, z.B. alle 3-Tage, 1x wöchentlich, alle 2 Wochen, 1x Monat.

Wäsche- und Bügelservice z.B. für Hemden, Hosen, Anzüge mit Abholung und Zustellung Lieferungen von Lebensmitteln.

Allgemeine Risiken einer Wohnimmobilie zu Anlagezwecken

Eine Investition in Immobilien bedeutet für jeden Anleger neben Chancen auch Risiken und Pflichten, die er mit dem Erwerb einer Wohneinheit übernimmt. Auf jeden Fall sollte vor Beurkundung des Kaufvertrages bzw. vor Abgabe eines notariellen Kaufangebotes an den Verkäufer, der das Angebot in notarieller Form annehmen wird, das Objekt und die betreffende Wohnung nebst Umfeld und Planungsunterlagen geprüft werden.

Der Käufer von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selber genutzt, sondern an Dritte vermietet wird. Der Käufer ist berechtigt, steuerliche Verluste bedingt mit seinen anderen einkommensteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den generell in § 9 EStG geregelten Werbungskosten gehören alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, Vermietung und Verwaltung der Wohnung sowie die Abschreibung aus den Herstellungskosten.

Zu den Werbungskosten in der Kaufphase gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, die Nebenkosten der Geldbeschaffung und gegebenenfalls dem Disagio (Damnum).

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilienfinanzierung nicht nur im Investitionsjahr. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen nebst Steuervorteilen.

Die Anschaffungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung (AfA). Sie führen damit ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens. Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und den Einnahmen (Miete für Wohnung) zuzüglich der AfA stellt die Position der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar.

Im Jahr des Erwerbs und in den folgenden Jahren kann die lineare AfA in Höhe von 2 % der Gebäudeanschaffungskosten nach § 7 Abs. 4 EStG bis zu einem Restwert von 0,- € in Anspruch genommen werden (im Jahr der Kaufpreiszahlung anteilig). Bei Objekten, die vor 1925 erstellt wurden, beträgt die lineare AfA 2,5 % p.a. aus dem reinen Gebäudewert. Vor dem Kauf sollte der Käufer mit dem Verkäufer und muss mit einem Berater der steuerlichen Berufe über die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten Rücksprache halten. Im Zuge der Neugestaltung des Verlustverrechnungssystems hat der Gesetzgeber ab 01.01.2004 die Verlustausgleichsbeschränkung des bisherigen § 2 Abs. 3 Satz 2 – 8 EStG aufgehoben. Damit können Verluste innerhalb eines Veranlagungszeitraumes wieder uneingeschränkt zwischen den Einkunftsarten ausgeglichen werden.

Die aus der Fremdfinanzierung resultierenden Schuldzinsen sowie eventuell zukünftig anfallende Aufwendungen für Reparaturen etc. sind für den Käufer als Werbungskosten absetzbar. Der Käufer muss allerdings beachten, dass nach Anrechnung der Steuervorteile trotzdem monatliche Unterdeckungen, die langfristig durch Miet- und Zinsänderungen steigen können, zu tragen sind. Hierzu sollte der Erwerber vor Abschluss des Kaufvertrages auf Basis der Prospektangaben unter den aktuellen Bankkonditionen eine von ihm zu prüfende, auf seine persönlichen Verhältnisse abgestellte Berechnung auf mind. 15 Jahre ab Erwerbsdatum von einem unabhängigen Dritten erstellen lassen, in der die liquiditätsmäßige Betrachtung auch nach Auslauf des Disagios sowie der Senkung der AfA enthalten ist.

Verfahrensmäßige Abwicklung

Die Geltendmachung der sofort abzugsfähigen Werbungskosten erfolgt im Rahmen der vom Erwerber nach Ablauf des jeweiligen Veranlagungszeitraums abzugebenden persönlichen Einkommensteuererklärung. Eine Haftung bezüglich der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers wird vom Verkäufer des Objektes nicht übernommen.

Eintragung von Freibeträgen auf der Lohnsteuerkarte

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können ab dem auf den Kauf folgenden Jahr als Freibetrag auf die Lohnsteuerkarte eingetragen werden.

Inflationsschutz und Wertzuwachs*

Das Objekt ist frei am Markt vermietbar. Bei anstehender Neuvermietung wird derzeit die prospektierte Miete erzielt. Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen bietet nach den Erfahrungen seit Jahrzehnten eine gute Inflationsabsicherung. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertsteigerungen sein. Es ist zu beachten, dass, soweit bei der Veräußerung mehrerer Objekte die Grenze der Vermögensverwaltung überschritten wird, nach geltender Rechtsprechung eine gewerbliche Tätigkeit gegeben ist, mit der Folge, dass Veräußerungsgewinne der Einkommensteuer und bei Überschreitung der Freibeträge auch der Gewerbesteuer zu unterwerfen wären. Mögliche Wertsteigerungen können gem. § 23 EStG frühestens nach 10 Jahren steuerfrei vereinnahmt werden.

Die Wertentwicklung bei Immobilieninvestitionen muss erfahrungsgemäß sehr langfristig betrachtet werden. Beding durch Konjunkturschwankungen und anderen Rahmenbedingungen wird der Marktwert der Wohnung bei kurzfristiger Veräußerung oder zum falschen Zeitpunkt niedriger sein. Die Wertzuwachs-/ Stabilitätserwartung hat daher spekulativen Charakter. Es ist zu beachten, dass zum Kaufpreis die anfallenden Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 8,5 % zu berücksichtigen sind (Grunderwerbsteuer, Notargebühren, Grundbuchkosten etc.). Diese sind vom Käufer zu tragen.

Nachrang-Darlehen / Eigenkapital – Vorfinanzierung

Es kann im Rahmen der Finanzierung die Vorfinanzierung eines 20%igen Eigenkapitals vom Kaufpreis notwendig werden. Zur Besicherung der Vorfinanzierung muss der Erwerber die Steuervorteile aus dem Erwerbsjahr und andere Sicherheiten abtreten. Diese Abtretungen dienen der eigenkapitalvorfinanzierenden Bank zur Tilgung für das Vorfinanzierungs-Darlehen. Die Zinsen (ca. 6,95 % Nominal) hierfür liegen deutlich über dem Hypotheken-Darlehen.

Bei schwächeren Bonitäten ist diese Vorfinanzierung notwendig und muss von dem Erwerber bei der wirtschaftlichen Betrachtung aufgrund der höheren Belastung berücksichtigt werden. Das Eigenkapitalvorfinanzierungsdarlehen muss bis spätestens Endalter 65 Jahre des Erwerbers getilgt sein (max. 180 Monate Laufzeit). Die Verzinsung für das Darlehen trägt der Erwerber. Die Tilgung beträgt im Durchschnitt ca. 4 % p.a.

Grundstücks-/Herstellungskosten/ AfA-Bemessung

Die angesetzten Kosten für Grund und Boden wurden nach wohnungswirtschaftlichen Erkenntnissen ermittelt. Diese Kosten können nicht abgeschrieben werden. Der vom Kaufpreis verbleibende Gebäudeanteil wird mit 2% p.s. bis Restwert 0,00 € abgeschrieben. Bei Objekten, die vor 1925 erstellt wurden, beträgt die lineare AfA 2,5 % p.a. aus dem Gebäudewert. Das zuständige Wohnsitzfinanzamt ist an diese Aufteilung nicht gebunden, so dass sich im Einzelfall Veränderungen im Verhältnis von Grundstückskosten zu Herstellungskosten ergeben können.

Somit würde sich die AfA-Bemessungsgrundlage zur Abschreibung ändern. Der Verkäufer haftet weder für die steuerlichen Ziele des Erwerbers noch für Aussagen und Berechnungen des eingeschalteten Vermittlers.

Abnahme der Fremdfinanzierung

Die vom Käufer aufzunehmende Fremdfinanzierung zur Bezahlung des Kaufpreises wird nach Abschluss des Kaufvertrages in voller Höhe sofort abgenommen und valuiert. Der Kaufpreis wird von der finanzierenden Bank in voller Höhe auf ein Notaranderkonto hinterlegt. Die Einträge aus dem Notaranderkonto stehen dem Verkäufer zu. Der amtierende Treuhänder (Notar oder Bank) leistet Zahlungen zu Lasten dieses Kontos, gemäß den Bestimmungen des abgeschlossenen Kaufvertrages nebst Anlagen.

Der notarielle Kaufpreis (Sonder- und Gemeinschaftseigentum) ist ein Festpreis. Im Kaufpreis sind folgende Kosten / Positionen enthalten: Grundstück, Gebäude, Provisionen, Bauträgergewinn, etc.

Nicht enthalten sind das Damnum und die Bearbeitungsgebühr der Fremdfinanzierung. Der Treuhänder (Notar oder Bank) wird den Kaufpreis an den Verkäufer auszahlen, wenn

- die Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen bzw. sichergestellt ist,
- die Grundschild für die finanzierende Bank des Käufers im Grundbuch eingetragen od. die Eintragung sichergestellt ist.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (Hausgelder) werden vom eingesetzten WEG -Verwalter direkt mit dem Käufer abgerechnet. Die Vorauszahlungen für die Bewirtschaftungskosten sind monatlich im Voraus zu entrichten. Die umlagefähigen Nebenkosten werden auf den Mieter umgelegt (sofern möglich). Zu den nicht umlagefähigen Nebenkosten gehören die Gebühren für die WEG und Mietsonderverwaltung sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum. Die Bewirtschaftungskosten können sich durch neugefasste Beschlüsse der Eigentümerversammlung ändern. Insbesondere können sich diese Kosten im Laufe der Jahre wesentlich erhöhen.

WEG - und Mietsonderverwaltung

Für die Verwaltungsleistungen sind vom Käufer verschiedene Gebühren zu zahlen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und der Mietverwaltung erhält der Verwalter eine monatliche Gebühr. Diese Gebühren sind neben den fälligen Hausgeldern (umlagefähige und nicht umlagefähige Nebenkosten) monatlich im Voraus zu entrichten.

Vermietung

Die Miete wird sofort vom Ankermieter nach Fertigstellung des Baus und Eingang des Kaufpreises an den Verkäufer weitergeleitet, sollte ein Ankermietvertrag gewählt werden. Nachrangdarlehen ändern der Zins beträgt circa 2 % nominal die Tilgung beträgt circa 2 %.

Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ist die Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum erforderlich. Die Instandhaltungsrücklage dient der Finanzierung von außergewöhnlichen Reparaturen und der im Laufe der Jahre erforderlich werdenden Modernisierungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums am Objekt.

Die der jährlich zu bildenden Instandhaltungsrücklagen wird im Gremium der Eigentümerversammlung beschlossen und kann sich im Laufe der Nutzungsjahre entsprechend deutlich erhöhen. Die Höhe der jeweils festgesetzten Instandhaltungsrücklage sagt nichts darüber aus, ob diese für die zukünftigen Nutzungsjahre ausreichend angesetzt ist, oder ob Sonderumlagen auf die einzelnen Eigentümer im Bedarfsfall notwendig werden. Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage ist für die Eigentümergemeinschaft unverzichtbar. Rechtzeitig durchgeführte Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen sowie die ständige Pflege des Gemeinschaftseigentums dienen der Werterhaltung des erworbenen Immobilieneigentums.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass diese Instandhaltungsrücklagen nur für das in der Teilungserklärung definierter Gemeinschaftseigentum gebildet bzw. verwendet werden. Instandhaltungs-, Reparatur und Modernisierungsmaßnahmen beim jeweiligen Sondereigentum (also innerhalb der erworbenen Eigentumswohnung) sind vom jeweiligen Käufer bzw. Eigentümer gesondert zu erbringen, sofern Renovie-

ungsmaßnahmen notwendig werden und nicht im Rahmen des Endmietvertrages auf den jeweiligen Mieter umgelegt werden können.

Abnutzung und Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage unterliegt der freien Entscheidung der Eigentümergemeinschaft.

Zweck der Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum ist es, auch für zukünftige Instandsetzungen und Instandhaltungsmaßnahmen der sogenannten Verschleißbauteile eine Rücklage zu bilden, die den gesamten hierfür notwendigen Bedarf deckt. Die Höhe dieser Instandsetzung- und Instandhaltungskosten hängt maßgeblich von der Nutzungsdauer und der Qualität des Gebäudes bzw. der einzelnen Bauteile ab.

Nach Empfehlungen aus der Wohnungswirtschaft sind während der durchschnittlichen Lebensdauer eines Objektes jährlich mindestens 2,50 €/m² für Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums aufzuwenden, wenn das Gebäude die üblichen modernen Einrichtungen (Zentralheizung etc.) aufweist.

Es muss unter Umständen damit gerechnet werden, dass bereits in den nächsten Jahren über die gebildeten Instandhaltungsrücklagen hinaus erhebliche Aufwendungen erforderlich werden, welche die Einnahmen übersteigen können und somit Sonderumlagen von den einzelnen Eigentümern aufgebracht werden müssen.

Von der liquiditätsmäßigen Ansammlung einer höheren Instandhaltungsrücklage wird Abstand genommen, weil die frühere liquide Ansammlung einer umfangreichen Instandhaltungsrücklage, die teilweise erst nach 10 – 15 Jahren benötigt wird, betriebswirtschaftlich und steuerlich nicht sinnvoll ist.

Musterberechnung zur Liquiditätsberechnung

Da es sich bei dem prospektierten Objekt um eine konventionelle Immobilie handelt, wurde auf den Abdruck einer allgemein gültigen Musterberechnung verzichtet, da die Finanzierungskonditionen nicht genau vorherzusehen sind und somit erst zum Kaufdatum des einzelnen Kunden die aktuellen Konditionen für die Musterberechnung berücksichtigt werden können.

Es ist jedoch zwingend nötig, dass sich jeder Interessent vor Kaufentscheid eine entsprechende Berechnung von einem unabhängigen Dritten (Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer) erstellen lässt, um die langfristig anfallenden Unterdeckungen persönlich einschätzen zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einkommensteuerersparnisse zeitversetzt wirksam werden und alle Werbungskosten vom Finanzamt geprüft werden müssen (dies gilt auch für die AfA-Bemessungsgrundlage) und somit die definitive Höhe der Werbungskosten zum heutigen Zeitpunkt nur geschätzt werden können.

Alle Einkommenssteuerersparnisse sind nach dem individuellen Einkommenssteuersatz des Käufers zu errechnen. Durch sinkendes Einkommen wird sich die finanzielle Belastung aus der Immobilie erhöhen. Instandhaltungsrücklagen können nur bei tatsächlicher Veräußerung steuerlich berücksichtigt werden. Mieteinnahmen sollten bei der Berechnung der finanziellen Belastung auch unter dem Aspekt des Leerstandes und des allgemeinen

Vermietungsrisikos in Bezug auf die Miethöhe betrachtet werden. Der Wert und die monatliche Belastung der Immobilie müssen dem Käufer auch langfristig klar sein. Erforderlich ist es weiterhin, mindestens 14 Tage vor notarieller Beurkundung des Kaufvertragsangebots den Musterkaufvertrag nebst Anlagen und den Dienstleistungsverträgen einzusehen und die Vertragsbedingungen zur Kenntnis zu nehmen. Sofern Sie sich entschlossen haben, eine Eigentumswohnung zu erwerben, sollte ein Notartermin zur Beurkundung des Kaufangebots über die aufgeführte(n) Wohneinheit(en) vereinbart werden. Dem Käufer ist bekannt, dass Grundstücksgeschäfte zur Erlangung der Wirksamkeit der notariellen Beurkundung nach § 313 BGB bedürfen. Die finanzierende Bank ist nach § 18 KWG verpflichtet, vor Abschluss eines Kreditvertrages eine Bonitätsprüfung des Käufers vorzunehmen. Zu diesem Zweck ist es notwendig, eine sogenannte Selbstauskunft zur Weiterleitung an die finanzierende Bank zu erstellen und die erforderlichen aktuellen Einkommens- und Bonitätsnachweise zur Verfügung zu stellen. Sofern Sie mit Ihrem Ehegatten in gesetzlichem Güterstand (Zugewinnsgemeinschaft) leben, verlangt die Bank in der Regel, dass auch der Ehegatte Kreditnehmer wird.

Bei vereinbarter Gütertrennung behält sich die Bank bezüglich der Kreditverpflichtung des Ehegatten die Entscheidung vor.

Vor Erwerb einer Wohneinheit muss sich der Käufer der wirtschaftlichen Tragweite der Entscheidung bewusst sein und sollte die monatliche Unterdeckung auch langfristig wirtschaftlich tragen können. Vor einer Kaufentscheidung ist eine Prüfung des Kaufobjektes bzw. des Grundstücks, des Kaufvertragstextes, dessen Standort und Umfeld notwendig, um sich persönlich einen Eindruck von der Immobilien-Anlage zu verschaffen.

WICHTIGE HINWEISE ZUR PRAKTISCHEN ABWICKLUNG

Abwicklung

Der Käufer schließt mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag ab oder bietet dem Verkäufer ein notarielles Kaufangebot an. Dieses Kaufangebot wird der Verkäufer in angemessener Frist notariell annehmen. Bei der Beurkundung des Kaufangebotes muss dem Käufer der Inhalt des Kaufangebots und der Musterurkunde/ Teilungserklärung bekannt sein. Die Urkunde muss bei der notariellen Beurkundung vorliegen. Der Käufer schließt alle erforderliche Nebenverträge wie z.B. Verwaltervertrag, WEG-Vertrag und den Vertrag zur Mietverwaltung direkt mit dem Anbieter ab.

Grunderwerbsteuer

Bei dem Kauf der Eigentumswohnung fällt nach dem bundeseinheitlichen Grunderwerbsteuergesetz grundsätzlich Grunderwerbsteuer an, unabhängig davon, ob das Objekt nur vermietet oder eigengenutzt wird. Die Grunderwerbsteuer beträgt einheitlich 3,5 % aus dem Kaufpreis.

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird vierteljährlich erhoben. Bemessungsgrundlage ist der Einheitswert. Der Mietverwalter wird angehalten, die Grundsteuer auf die Mieter umzulegen. Sollte dies

nicht möglich sein, ist die Grundsteuer vom Eigentümer zu tragen. Somit erhöht sich die monatliche Belastung des Erwerbers.

ANGABENVORBEHALTE

Die Angaben und Berechnungen in diesem Expose wurden sorgfältig zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit überprüft. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Stand der Immobilie, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben, Aussagen oder Zusagen sind nur verbindlich, wenn sie vom Verkäufer schriftlich erfolgen. Verbindlich für die Aussagen sind allein die genehmigten Baupläne und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die der Teilungserklärung beiliegen.

Die Musterbeispiele und –Zeichnungen in diesem Prospekt können von der Realität abweichen. Die Möblierung in den Grundrissen dient nur der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Angebots.

Eine Haftung für den Eintritt des prognostizierten wirtschaftlichen und steuerlichen Erfolgs kann nicht übernommen werden.

Das Expose wurde auf Angaben von Dritten erstellt. Diese haben das Expose bzw. deren entsprechende Daten bestätigt. Die Daten berufen sich ausschließlich auf den Angaben des Initiators beziehungsweise Bauträgers und wurden von diesen abgenommen.

Erwerberdaten

Anrede:	Erwerber		Miterwerber	
Vorname:				
Nachname:				
Geburtsname:				
Geburtsort / Geburtsdatum:				
Straße:				
PLZ/Ort:				
Beruf:				
Telefon:				
Email/Fax:				
St-Identifik-Nr.:				
Staatsangehörigkeit:				
Steuerberater:				
Anschrift:				
Güter/Fam.-Stand:				
Ehevertrag:	☐ Ehevertrag vorhanden			
Bankverbindung:	IBAN		BIC	
Bank/Ort:				
Kontoinhaber:				

Ausschließlich für Miet-/Pachtzahlungen an den Käufer, begründet keine Lastschrift

Objektdaten:

Stümpflingstr. 5, 81549 München

WE-NR.		Kaufpreis:	
WE-NR.		Kaufpreis:	
WE-NR.		Kaufpreis:	
WE-NR.		Kaufpreis:	
		Gesamtkaufpreis:	

Auftrag

Ich/Wir sind damit einverstanden, dass meine/unsere, mit dem Erwerb in Zusammenhang stehenden Angaben elektronisch gespeichert werden und im Zusammenhang mit der Geschäftsabwicklung zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Die Vorschriften des Datenschutzgesetzes werden eingehalten.

Die Reservierung wird für zunächst 14 Tage vorgenommen und verlängert sich nur, wenn innerhalb dieses Zeitrahmens die Finanzierungsunterlagen vorliegen.

☐ Ich / Wir beauftragen den Vermittler sowie seine Vertragspartner, in seinem Namen bei einem Notar einen Kaufvertragsentwurf für mich / uns personalisiert (siehe auch Folgeseite) zu beauftragen und übersenden zu lassen. **Hierdurch entstehende Kosten sind von mir zu tragen, auch wenn der Kauf nicht zustande kommen sollte.**

Wir sind damit einverstanden, dass meine / unsere Daten ausschließlich an notwendige Dritte bzw. dem Notariat zum Zweck der Kontaktaufnahme und Unterlagenvorbereitung weitergeleitet und genutzt werden. Personenbezogene Daten können hierbei auch unverschlüsselt übermittelt werden.

Gewünschter Notartermin ,

Kaufunterlagen ausgehändigt ☐ an den Käufer versendet ☐

Hier bitte abtrennen

Kontaktieren Sie uns



IVK - Immobilien Vertriebs Koordination GmbH
 Fraunhofer Str. 14
 82152 Planegg



TELEFON

089 12223739



E-MAIL

service@ivk-partner.de



WEBSEITE

www.ivk-partner.de



+49 89 12223739

Verkauf und Vertrieb

IVK Immobilien Vertriebs Koordination GmbH



office@ivk-partner.de



www.ivk-partner.de



IVK - Immobilien Vertriebs Koordination GmbH
Fraunhofer Str. 14
82152 Planegg